

Aufgestellt durch:  
Claus- Christoph Ziegler  
Freier Landschaftsarchitekt  
Knickhagen 16 a  
37308 Heiligenstadt

## **Begründung**

---

zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der  
Gemeinde Lütow

Fassung August 2018

## INHALTSVERZEICHNIS

Inhaltsverzeichnis.....	2
Abbildungsverzeichnis.....	4
Tabellenverzeichnis.....	5
Diagrammverzeichnis.....	5
1. Vorbemerkung.....	6
1.1. Planungserfordernis.....	6
1.1. Verfahrensablauf.....	7
1.2. Aufbau der Begründung.....	8
2. Planungsgrundlagen.....	9
2.1. Lage im Raum.....	9
2.1. Naturräumliche Gegebenheiten.....	10
2.2. Historische Entwicklung.....	16
3. Übergeordnete Planungen und rechtliche Grundlagen.....	18
3.1. Ziele Landes- und Regionalplanung.....	18
3.2. Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern.....	18
3.3. Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern.....	20
3.4. Rechtliche Grundlagen.....	23
3.5. Weitere Nutzungsbeschränkungen.....	27
3.6. Städtebauliche Planungen.....	29
4. Bevölkerungsstruktur und Wohnflächenbedarf.....	33
4.1. Bevölkerungsstruktur und -entwicklung der Gemeinde Lütow.....	33
4.2. Bevölkerungsprognose der Gemeinde Lütow.....	38
4.3. Wohnraumbestand und -bedarf.....	41
5. Wirtschaft.....	55
5.1. Wirtschaftsstruktur.....	55
5.2. Wirtschaftliche Entwicklung.....	55
6. Flächennutzungen.....	57
6.1. Bauflächen.....	57
6.2. Gemeinbedarfsflächen.....	59
6.3. Verkehr.....	61
6.4. Ver- und Entsorgung.....	63
6.5. Grünflächen.....	64
6.6. Wasserflächen.....	65
6.7. Flächen der Land- und Forstwirtschaft.....	66
6.8. Rechtsverbindlich festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	66
7. Änderungsbereiche.....	68
8. Hinweise.....	73
8.1. Trinkwasserversorgung.....	73
8.2. Abwasserbeseitigung.....	73

8.3. Gewässerunterhaltung .....	73
8.4. Hochwasserrisikomanagement .....	74
8.5. Bundeswasserstraßen.....	74
8.6. Verkehrstechnische Erschließung .....	75
8.7. Immissionsschutz.....	75
8.8. Waldabstand .....	75
8.9. Boden- und Baudenkmale.....	76
8.10. Bohrplätze.....	76
8.11. Munitionsfunde.....	77
8.12. Zollgrenze .....	77
8.13. Geodätische Festpunkte .....	78
8.14. Telekommunikation .....	78
8.15. Stromversorgung.....	78
Quellenverzeichnis .....	79
Anlagen.....	81

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1 Lage im Raum (o.M.) .....	9
Abbildung 2 Naturräumliche Gliederung (o.M), Gutachterliches Landschaftsprogramm M-V, 2003.....	10
Abbildung 3 Darstellung der glazialen Serie in der Weichseleiszeit, Quelle: Klett-Atlas .....	11
Abbildung 4 Darstellung der eiszeitlichen Landschaftsgliederung Norddeutschlands, Quelle: herr-kalt.de, 11.2016 .....	12
Abbildung 5 Bodenübersichtskarte, Quelle: Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rahstoffe, 11.2016 .....	13
Abbildung 6 Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg- Vorpommern (LEP M-V) .....	19
Abbildung 7 Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) .....	20
Abbildung 8 Übersichtsplan der Baudenkmale in Lütow, o.M. ....	26
Abbildung 9 Übersichtsplan Altlastenverdachtsfläche in Lütow, o. M. ....	27
Abbildung 10 Übersicht der Bebauungspläne in der Gemeinde Lütow .....	29
Abbildung 11 Verfügbarkeiten innerhalb der Klarstellungsgrenze im Ortsteil Netzelkow .....	46
Abbildung 12 Verfügbarkeiten innerhalb der Klarstellungsgrenze im Ortsteil Neuendorf.....	47
Abbildung 13 Flurstück Nr. 12/28 im OT Neuendorf .....	48
Abbildung 14 Verfügbarkeiten innerhalb der Klarstellungsgrenze im Ortsteil Lütow.....	49
Abbildung 15 Freie Grundstücke innerhalb der rechtskräftigen B-Pläne, OT Lütow.....	50
Abbildung 16 Potentialflächen im Ortsteil Neuendorf .....	51
Abbildung 17 Potentialflächen im Ortsteil Netzelkow .....	52
Abbildung 18 Potentialflächen im Ortsteil Lütow .....	52
Abbildung 19 Verkehrserschließung der Gemeinde Lütow .....	61
Abbildung 20 Rad- und Wanderwege in der Gemeinde Lütow.....	62
Abbildung 21 Übersicht der Gewässer I. und II. Ordnung .....	65
Abbildung 22 Änderungs- und Ergänzungsbereiche im Gemeindegebiet .....	68

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1	Verfahrensablauf zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes .....	7
Tabelle 2	Vorrang- und Vorbehaltsgebiete im Untersuchungsraum .....	22
Tabelle 3	Baudenkmale in der Gemeinde Lütow .....	26
Tabelle 4	Altlasten nach SG Brand und Katastrophenschutz .....	27
Tabelle 5	Verteilung der Altersgruppen zum 31.12.2015 .....	33
Tabelle 6	Natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegung von Lütow von 1995 bis 2015 .....	34
Tabelle 7	Bevölkerung im Landkreis Vorpommern-Greifswald, Wolgast, Zinnowitz und der Gemeinde Lütow nach Altersgruppen im Vergleich (Entwicklung 2004-2014) .....	36
Tabelle 8	Prognose der Bevölkerungsentwicklung im Land Mecklenburg-Vorpommern und Landkreis Vorpommern-Greifswald bis 2030 .....	38
Tabelle 9	Bauanträge für Wohnhäuser in der Gemeinde Lütow, Quelle: Amt am Peenestrom, FD Bauen, Stand 11.01.2018 .....	41
Tabelle 10	Verteilung der Wohngebäude in der Gemeinde Lütow, [Quelle SIS] .....	41
Tabelle 11	Eigentumsformen in der Gemeinde Lütow in den Jahren 1995 und 2011 [Quelle SIS] .....	42
Tabelle 12	Statistische Wohnsituation am 31.12.2015 (Quelle: Statistisches Bundesamt) .....	42
Tabelle 13	Beantragte Bauvorhaben im OT Neuendorf (Quelle: Amt Am Peenestrom, FD Bauen) .....	44
Tabelle 14	Beantragte Bauvorhaben im OT Lütow (Quelle: Amt Am Peenestrom, FD Bauen) .....	45
Tabelle 15	Beantragte Bauvorhaben im OT Netzelkow (Quelle: Amt Am Peenestrom, FD Bauen) .....	45
Tabelle 16	Rechtsverbindlich festgesetzte Kompensationsmaßnahmen .....	67

## DIAGRAMMVERZEICHNIS

Diagramm 1	Einwohnerentwicklung der Gemeinde Lütow (1995-2015).....	33
Diagramm 2	Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Lütow (1995-2015) .....	35
Diagramm 3	Räumliche Wanderungsbewegung in der Gemeinde Lütow (1995-2015) .....	35
Diagramm 4	Natürliche und räumliche Bevölkerungs- und Wanderungsentwicklung der Gemeinde Lütow (1995-2015) .....	39
Diagramm 5	Verteilung der Altersgruppen in der Gemeinde Lütow (2005-2015) .....	40
Diagramm 6	Bautätigkeiten in der Gemeinde Lütow, Wohnungen (Quelle: SIS).....	43
Diagramm 7	Bautätigkeiten in der Gemeinde Lütow, Wohnhäuser (Quelle: SIS).....	44

# **1. VORBEMERKUNG**

## **1.1. PLANUNGSERFORDERNIS**

---

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden das Recht Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Als vorbereitender Bauleitplan bildet der Flächennutzungsplan die erste Ebene der kommunalen Planungshoheit. Gemäß § 5 Abs. 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Um für die Gemeinde eine positive Entwicklung zu fördern und nachhaltig zu sichern, ist eine abgestimmte Wirtschafts- und Bodennutzungsstrategie erforderlich. Die Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung wird ebenso angestrebt wie effektive Lösungen für die notwendigen Erweiterungen der sozialen und technischen Infrastruktur.

Für die Gemeinde Lütow existiert bereits ein gültiger Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1996, die erste Änderung wurde mit seiner Veröffentlichung am 07.06.2006 wirksam. Dieser wird mit vorliegendem Entwurf des Flächennutzungsplanes neu aufgestellt, konkretisiert und entsprechend den aktuellen Nutzungsansprüchen weiterentwickelt.

Am 26.01.2009 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lütow beschlossen. Da bis zum jetzigen Zeitpunkt weder eine öffentliche Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB noch eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB stattgefunden hat, kann dieses Verfahren als ruhend betrachtet werden.

Am 14.03.2016 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lütow beschlossen.

Mit der Erstellung und Ausarbeitung des Flächennutzungsplanes wurde das Büro des Freien Landschaftsarchitekten Claus- Christoph Ziegler, Knickhagen 16a, 37308 Heilbad Heiligenstadt beauftragt.

## 1.1. VERFAHRENSABLAUF

**Tabelle 1** *Verfahrensablauf zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes*

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Datum</b>
Planaufstellungsbeschluss	14.03.2016
Beschluss über den Vorentwurf und die frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange	17.11.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	02.01.2017 bis 02.02.2017
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	05.07.2017
Beschluss über den Entwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange	
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	
Abwägungsbeschluss	
Feststellungsbeschluss	

## 1.2. AUFBAU DER BEGRÜNDUNG

---

Die vorliegende Begründung zum Flächennutzungsplan für die Gemeinde Lütow (§ 2a BauGB) wurde zum Entwurf des Flächennutzungsplans erarbeitet. Der Flächennutzungsplan soll in den Sitzungen der Gemeindevertretung und des Bauausschusses der Gemeinde Lütow vorgestellt und beraten werden. Er stellt somit den kommunalen Willen der Gemeinde dar.

Der Flächennutzungsplan wurde entsprechend dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), erarbeitet.

Die vorliegende Begründung zum Flächennutzungsplan thematisiert die Grundlagen für die Planung: rechtliche Grundlagen, übergeordnete Planungen, Aussagen zur Bevölkerung und Wirtschaft. Anhand von diesen Grundlagen und des tatsächlichen Bestandes werden die Boden- bzw. Flächennutzungen der Gemeinde festgelegt.

Des Weiteren werden im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Ergänzungs- und Änderungsflächen (in Bezug auf den Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1996) ausgewiesen. Diese werden in der vorliegenden Begründung zum Flächennutzungsplan erläutert und deren Bedarf begründet.

Zu beachten sind neben der dörflichen Entwicklung auch die Belange von Natur und Landschaft. Aus diesem Grund wird parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Landschaftsplan der Gemeinde Lütow erarbeitet.

Die Entwicklung der Bevölkerungszahlen bietet die Grundlage für die notwendige Anzahl von Gemeinbedarfseinrichtungen in den Bereichen Jugend, Bildung, Gesundheitswesen, öffentliche Verwaltung und Kultureinrichtungen sowie die Anzahl von Wohnbauflächen.

In der Begründung zum Flächennutzungsplan werden somit die folgenden Bereiche thematisiert:

Planungsgrundlagen, übergeordnete Planungen und rechtliche Festsetzungen, Bevölkerungsstruktur, -entwicklungen und -prognosen, Wirtschaft sowie Flächennutzungen und Belange von Natur und Landschaft.



## 2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 2.1. LAGE IM RAUM

Die Gemeinde Lütow setzt sich aus den Ortsteilen Lütow, Neuendorf, Netzelkow und der Insel Görmitz zusammen. Das gesamte Gemeindegebiet befindet sich im unmittelbaren Einzugsbereich des Grundzentrums Zinnowitz, des Mittelzentrums der Stadt Wolgast (in ca. 10 km Entfernung) und des Oberzentrums Greifswald (in ca. 45 km Entfernung).

Naturräumlich grenzt die Gemeinde Lütow im Süden an den Peenestrom, im Osten an das Achterwasser und im Westen an die Krumminer Wiek. Nördlich befinden sich die Gemeinden Krummin und Zinnowitz.

Das Plangebiet ist im nördlichen Teil und im Teil östlich der Straße Neuendorf - Lütow fast eben mit nur leichten Geländeerhebungen. Der westliche Teil der Halbinsel Gnitz, zwischen dem Buchberg und der Südspitze, ist stärker profiliert und weist Erhebungen zwischen 20 und 30 Metern auf. Der stärkste Höhenzug befindet sich auf der Halbinsel mit 32,1 Metern und heißt der "Weiße Berg". Der westliche Uferbereich ist durch die Steilküste zum Achterwasser geprägt. Das Gemeindegebiet Lütow umfasst eine Fläche von ca. 1.643 ha.

Hinsichtlich ihrer Verwaltungsstruktur gehört die Gemeinde Lütow zur Verwaltung 'Amt Am Peenestrom' in Wolgast, der Sitz der Gemeindevertretung befindet sich im Ortsteil Neuendorf.

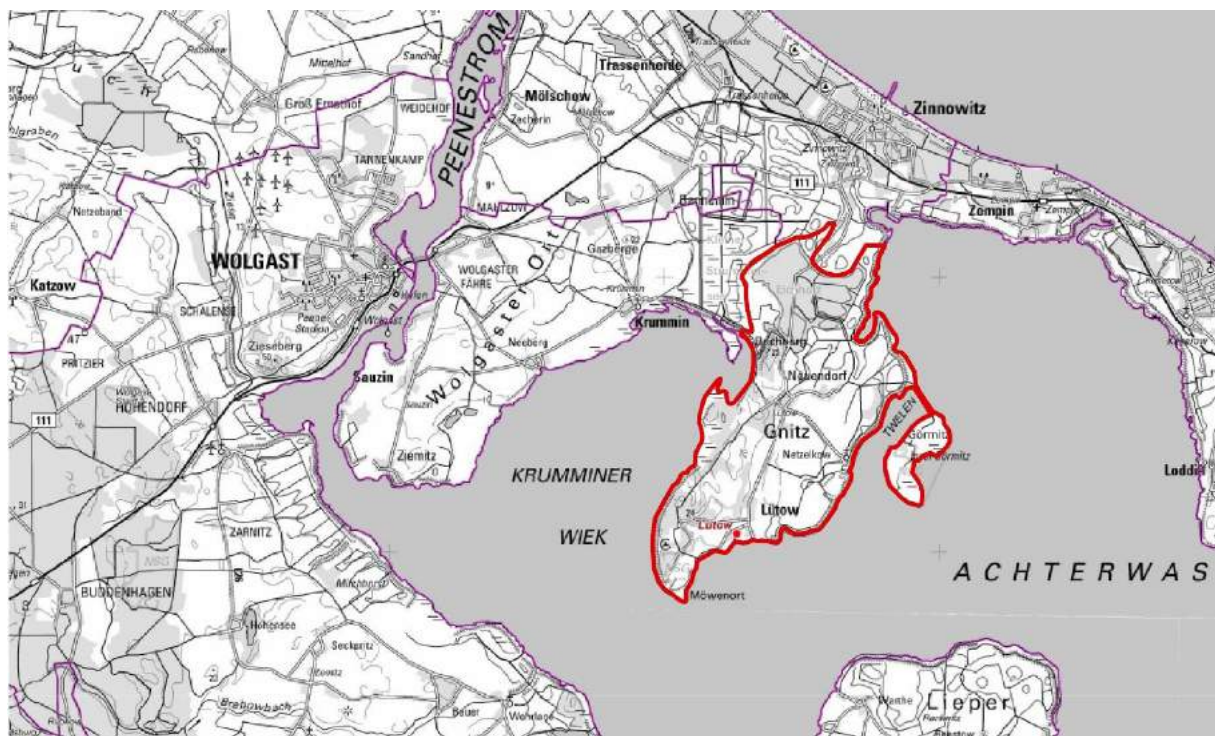
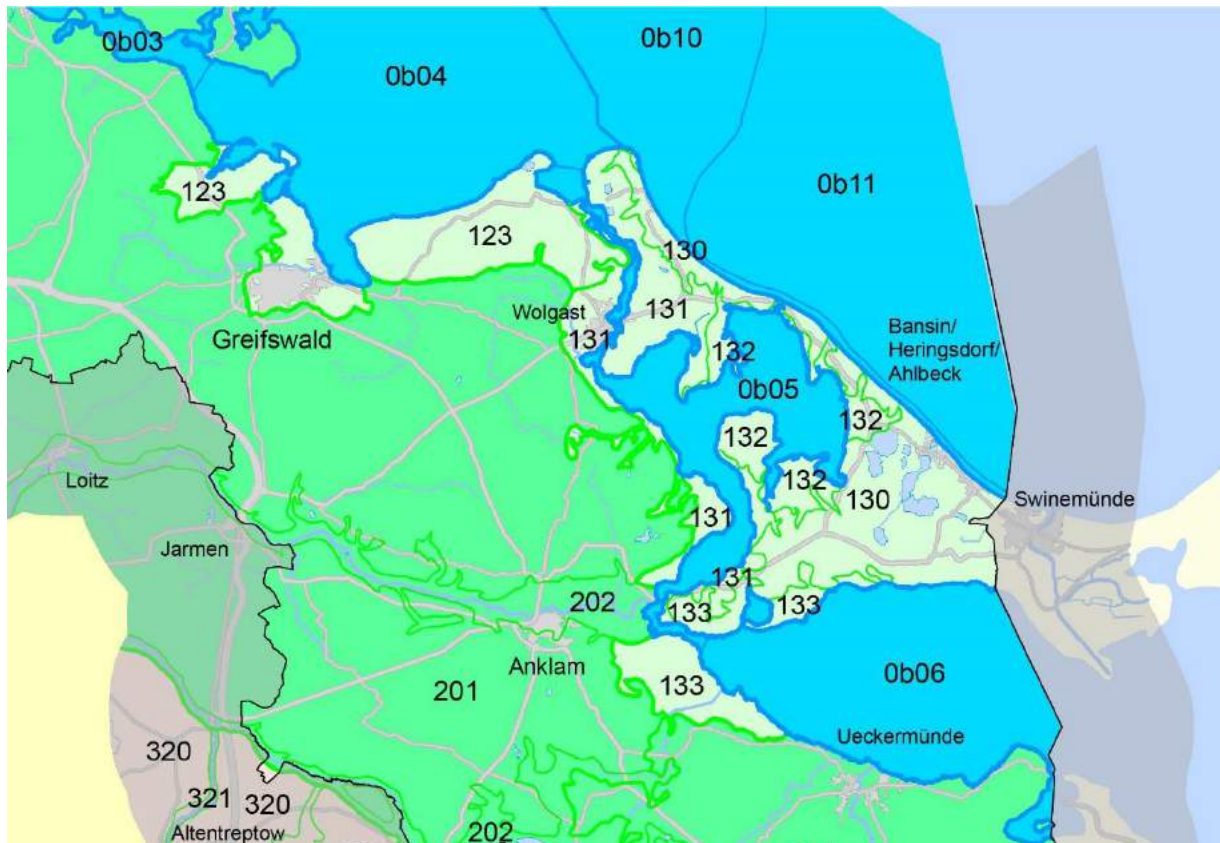


Abbildung 1 Lage im Raum (o.M.)

## 2.1. NATURRÄUMLICHE GEGEBENHEITEN

Der Naturraum des "Ostseeküstenlandes" erstreckt sich entlang der gesamten Küstenregion des Festlandes Mecklenburg-Vorpommerns sowie entlang der Küstenbereiche der Insel Rügen und Usedom.

Das Untersuchungsgebiet lässt sich dem Großlandschaftsraum des Ostseeküstenlandes zuordnen - die Insel Usedom selbst, dem Usedomer Hügel und Boddenland. Die Halbinsel Gnitz, als Teil der Insel Usedom, wird dem Achterland zugeordnet.



**Abbildung 2 Naturräumliche Gliederung (o.M), Gutachterliches Landschaftsprogramm M-V, 2003**

Die Halbinsel Gnitz wird durch den Peenestrom vom Festland getrennt und besitzt eine Vielfalt an landschaftlichen Formen. Ein vielseitiger und kleinteiliger Landschaftsraum, der sich aus Wäldern, Seen, vermoorten Niederungen, Äckern und Wiesen, Strandwall- und Dünenlandschaften zusammen setzt und der Halbinsel ihr charakteristisches Landschaftsbild gibt. Der Küstenverlauf besteht aus kleineren und größeren Buchten, die einen bewegten Küstenrand entstehen lassen. Insgesamt ist die Küste durch ein Wechselspiel von Steilufern im Westen und Naturstränden im Süden gekennzeichnet.

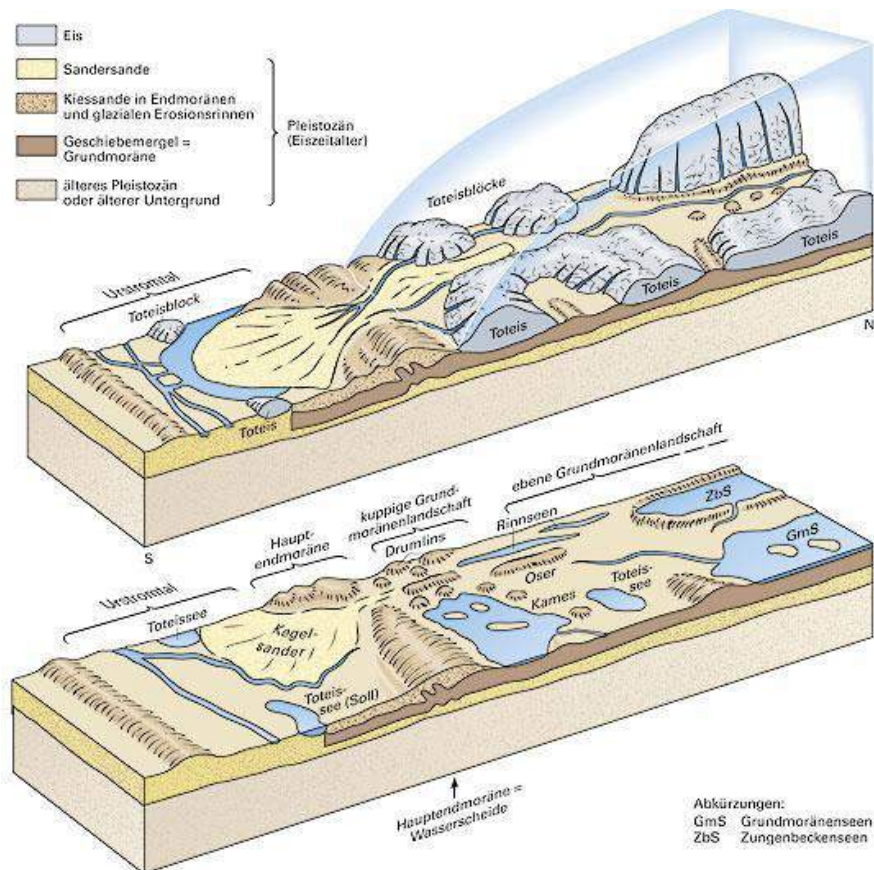
Die Insel Usedom ist im erdgeschichtlichen Entwicklungsprozess als Endmoränenlandschaft entstanden, deren Reliefstärke nach Osten hin zunimmt. Flachwellige bis ebene Grundmoränen, die von Acker- und Grünlandflächen eingenommen werden, befinden sich auf den vorspringenden Halbinseln des landseitigen Küstenabschnitts.

Fast die gesamte Wasseroberfläche zwischen der Insel Usedom und dem Festland (Bereich Kleines Haff, Achterwasser und Peenestrom) wurde als FFH -Gebiet bzw. als SPA-Gebiet festgesetzt.

Die für die Insel charakteristischen Buchenmischwälder im Bereich der Dünen und der Steilküste sowie die flachen Verlandungszonen mit Kiefernwaldbewuchs, Moore und Wiesen sind ebenso im Gemeindegebiet Lütow wieder zu finden.

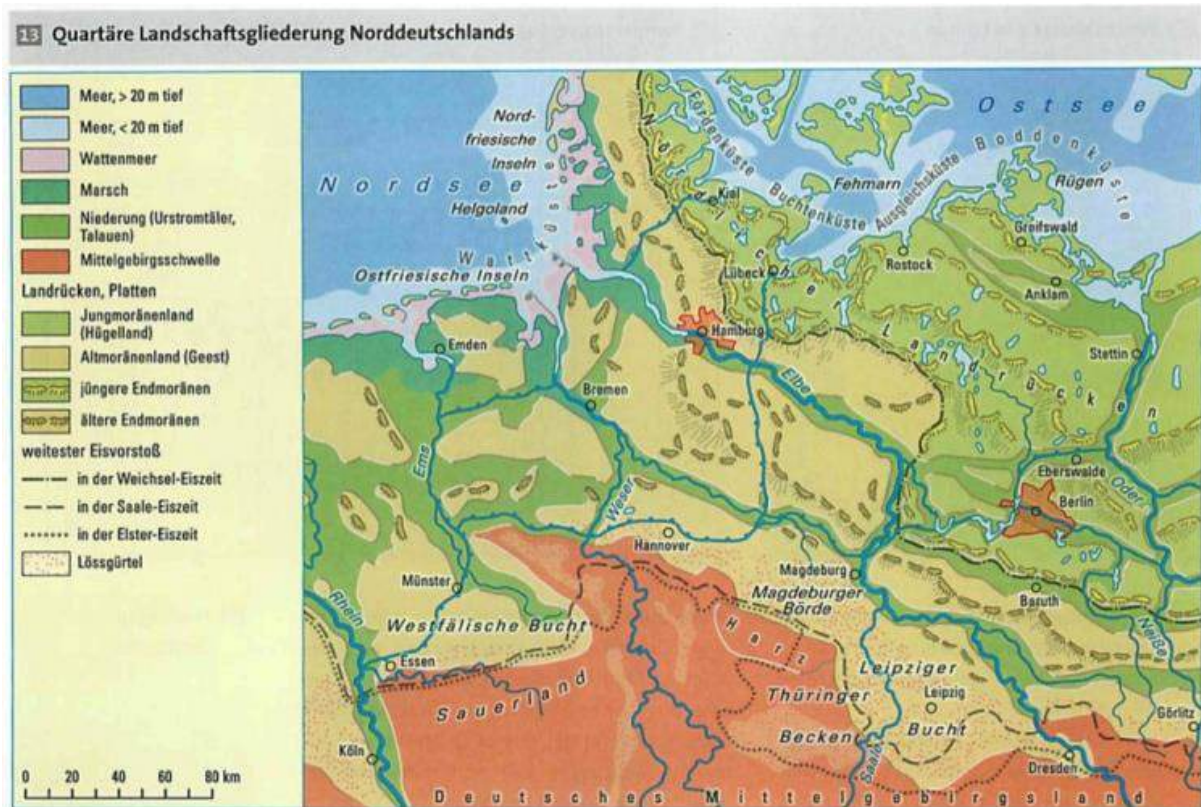
## Geologie

Die Insel Usedom war in der letzten Eiszeit ein Vergletscherungsgebiet. Im gesamten Landschaftsraum kann man bis heute zahlreiche Nachweise dafür finden. Angefangen bei den ortsfremden Gesteinsarten der großen und einigen Tonnen schweren Findlinge bis hin zu der typischen Grund- und Endmoränenlandschaft im Untersuchungsraum.



**Abbildung 3 Darstellung der glazialen Serie in der Weichseleiszeit, Quelle: Klett-Atlas**

Das Gletschereis schob in der Ostsee einen Endmoränenbogen auf, der z.T. aus der Insel Usedom sowie der Insel Wolin besteht. Moränen entstanden an der Stirn des zurückschmelzenden skandinavischen Eises der Weichseleiszeit vor etwa 15.000 Jahren. Der Anstieg des Ostseespiegels nach der letzten Eiszeit führte zu einem Strandversatz und zur Bildung einer Ausgleichsküste, welche heute in Form der langen Sandstrände in Usedom zu finden sind.



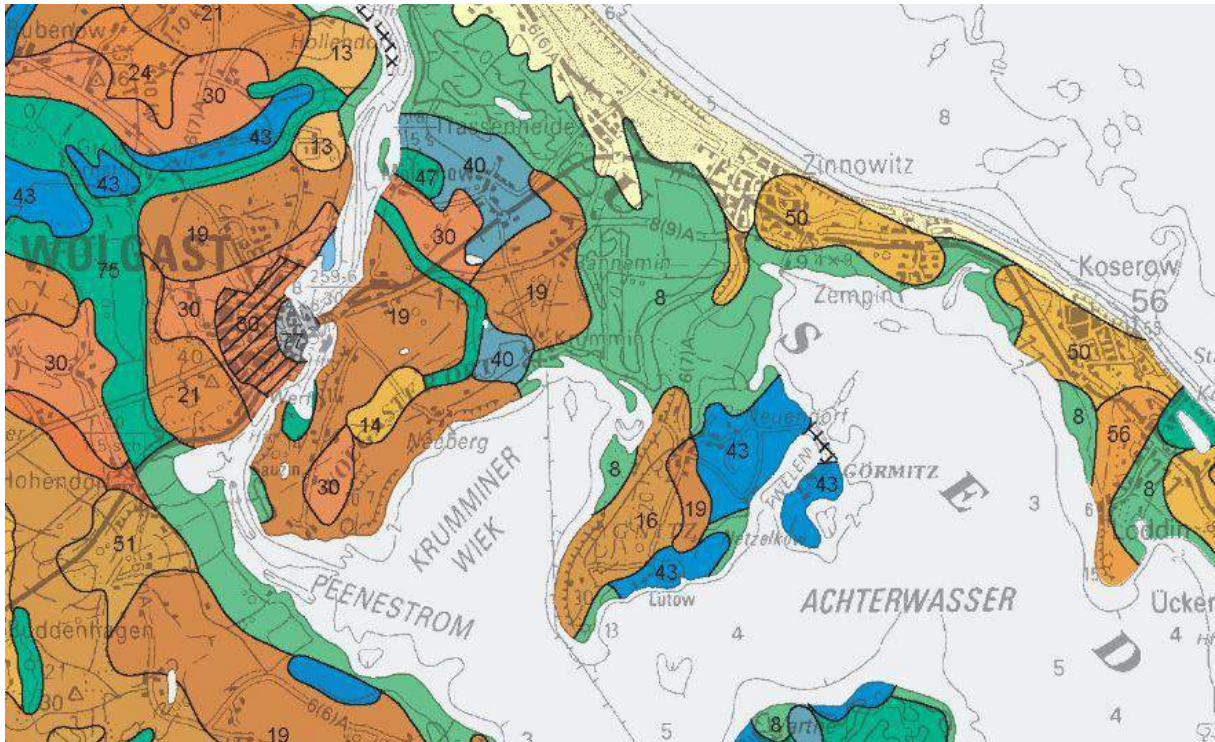
**Abbildung 4 Darstellung der eiszeitlichen Landschaftsgliederung Norddeutschlands, Quelle: herr-kalt.de, 11.2016**

Nach Abschmelzen des Eises sind zudem die zahlreichen Inselkerne durch Sand und Schlickablagerungen zusammen gewachsen.

Die pleistozänen Kerne im Norden und im Süden der Insel Usedom stellen keine Endmoränenbildungen dar. Die genannten Formen liegen im Grundmoränenbereich der Jungmoränenlandschaft und bestehen aus glazialen, fluvio-glazialen bis glazilimnischen Sedimenten.

Die Endmoräne dieses sog. Mecklenburgischen Gletschervorstoßes verläuft im südlichen Teil der Insel bei den Gemeinden Morgenitz, Zirchow und Kamminke. Die oberflächennahen Schichten der Insel sind ausschließlich erdgeschichtlich junge (quartäre) Ablagerungen. In 50 bis 100m Tiefe steht die Oberkreide an. Die Zwischenräume der pleistozänen Inselkerne werden durch holozäne Küsten- und Niederungsablagerungen mit Schichtdicken bis ca. 10m aufgefüllt. Hierbei handelt es sich um Sande, welche oberflächlich oft zu Dünen aufgeweht wurden.

## Boden



**Abbildung 5 Bodenübersichtskarte, Quelle: Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe, 11.2016**

Die holozänen Sande der Dünen sind meist mit Muschelschalenresten, Humusböden und Ortssedimenten, gelegentlich auch mit Torfstreifen durchsetzt. In den Niederungsbereichen wird der holozäne Sand durch organische Böden wie Moorerde und Torf überdeckt.

Die Gemeinde Lütow gliedert sich in die Bodengroßlandschaft 'Ostsee- und Boddenküste' ein. Im Untersuchungsraum lassen sich 4 Bodentypen feststellen. Die Böden der Ortslage Lütow sowie die östlichen Hälfte der Halbinsel Gnitz setzen sich verbreitet aus Gley-Böden zusammen. Der Geschiebemergel wird teilweise durch geringmächtige Sande bedeckt. In der Bodenübersichtskarte mit der Ziffer 43 dargestellt.

Westlich der Linie Lütow - Neuendorf von Nord nach Süd findet man vorwiegend Untere Sande (Mittel- und Feinsande/ Geschiebedecksand) mit Braunerden, gelegentlich treten als Nebengemengeanteile Grobsand, Schluff und Kies auf. In Endmoränengebieten können Niedermoore vorkommen. In der Bodenübersichtskarte mit der Ziffer 16 dargestellt.

Zwischen den genannten Böden erstreckt sich nördlich der Ortslage Lütow ein schmales Band aus Braunerden. In diesem Bereich können selten Fahlerden und Geschiebelehm vorkommen. In der Bodenübersichtskarte mit der Ziffer 19 dargestellt.

Nördlich der Ortslage Neuendorf finden sich überwiegend Niedermoorböden in Strandlagen oder über marinem Sand, selten Gley. In der Bodenübersichtskarte mit der Ziffer 8 dargestellt.

Die Insel Görmitz wird überwiegend aus Geschiebemergel gebildet. Im nördlichen Bereich der Gemeinde Lütow tauchen die pleistozänen Sande zur Tiefe hin ab, und werden durch holozäne Sande mit geringmächtiger Torfabdeckung überlagert. Bei den meist vorherrschenden Sandböden kommt es teilweise zu starker Bodenverarmung (Bodenwertzahl 35).

## **Gewässer**

Ein weit verzweigtes Netz an Entwässerungsgräben durchzieht die bewirtschafteten Siedlungsteile und Freiflächen der Halbinsel Gnitz, welche als Felder und Wiesen genutzt werden. Einzelne mit Grundwasser dauerhaft gefüllte Senken finden sich in der Feldflur und in den Wäldern.

Die südliche und die östliche Uferzone der Halbinsel Gnitz sind von einem Hochwasserdeich geschützt umgeben. Ein weiterer Deich schützt die Nordseite der Krumminer Wiek zwischen den Ortslagen Neuendorf und Krummin. Das hinter liegende Land wird mit Hilfe von Pumpstationen in den Entwässerungsgräben vor Dauerüberflutung geschützt. Die Grundwasserstände im Gebiet der Gemeinde Lütow schwanken aufgrund der schwankenden Pegelstände des Peenestroms und in Abhängigkeit der Niederschlagsintensitäten.

Das obere Grundwasser im südlichen und zentralen Teil der Gemeinde Lütow ist nach der Karte Grundwassergefährdung nur relativ wenig gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt. Dies ist bedingt durch den wechselhaften Aufbau der Versickerungszonen, bzw. durch die nur geringfügig bindigen Deckschichten. In Teilflächen ist das Grundwasser ungeschützt. In den im Norden befindlichen Niederungsgebieten ist das Grundwasser vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen gänzlich ungeschützt. Im nördlichen Gemeindegebiet ist das Grundwasser von einer oberflächennahen Versalzung betroffen.

## **Klima**

Die Insel Usedom liegt im Ostseeküstenklima. Das gemäßigte Klima weist kontinentale und maritime Merkmale auf. Vorherrschend ist jedoch das milde gemäßigte Meeresklima mit warmen Sommern (üblicherweise ohne die ganz große Hitze) und milden, feuchten Wintern. Mit ca. 1.900 Sonnenstunden im Jahr ist Usedom, laut Messungen des Deutschen Wetterdienstes, eine der sonnenreichsten Gegenden Deutschlands.

Trotz plötzlich auftretender Wetterwechsel sind die Jahresmittelwerte der Temperaturen im Winter und Sommer relativ ausgeglichen. Die Sommer sind mit einer mittleren Höchsttemperatur von 20 Grad mäßig warm, extreme Hitze ist sehr selten. Im Jahresverlauf ist der Juli der wärmste Monat mit einer durchschnittlichen Temperatur von 17,7 °C. Die Ostsee mildert die Sommer- und Wintertemperaturen ab. Die im Wasser gespeicherte Wärme wird in den Wintermonaten an die Umgebungsluft abgegeben, sodass die Winter mild ausfallen. Der kälteste Monat im Jahresverlauf ist mit knapp unter 0 °C (ca. -1°) im Mittel der Januar.

Bedingt durch das Land-See-Windsystem zwischen großen Wasserflächen und Landmassen, herrscht im Untersuchungsraum selten Windstille. Am Tag weht ein Seewind (vom Meer zum Land) und in der Nacht ein Landwind (vom Land zum Meer). Dieser Kreislauf entsteht durch die unterschiedlich schnelle Erwärmung tags zwischen Land- und Wassermassen sowie die unterschiedliche schnelle Abkühlung nachts zwischen Land- und Wassermassen.

Auf Grund des flachen Reliefs im Untersuchungsgebiet sind die Niederschläge relativ gleichmäßig verteilt. Die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt bei etwa 600 mm/a. Am wenigsten Niederschlag gibt es im Monat Februar (29mm). Der meiste Niederschlag fällt hingegen mit durchschnittlich 61mm im Juli.

## Arten und Biotope

Das Gemeindegebiet ist durch eine umfangreiche und vielschichtige naturräumliche Landschaftsraumausstattung gekennzeichnet, z.B. durch das Naturschutzgebiet "Südspitze Gnitz" mit Magerrasenflächen, Naturstrandflächen, Dünen und dem Steilufer mit seinem wertvollem Baumbestand. Des Weiteren gibt es die Salzwiese am Möwenort, den Wachholder- und Kiefernwald auf dem Weißen Berg, sowie weitere zahlreiche Feuchtbiotope. Auf der Insel Görmitz befinden sich großflächige Bereiche mit Überflutungsgrasland sowie ausgedehnte Verlandungsräume, diese sind nach § 20 BNatschG und des NatSchAG M-V vor nachhaltiger Beeinträchtigung und Zerstörung geschützt. Die Insel Görmitz fungiert wegen ihrer Ungestörtheit vor anthropogenen Einflüssen und den günstigen naturräumlichen Bedingungen als Rückzugsraum und Brutgebiet für wiesenbrütende Singvögel. Aufgrund der vorhandenen Lebensqualitäten für Tiere und Pflanzen auf der Görmitz, ist diese größtenteils als Naturschutzgebiet ausgewiesen.

Das Eichholz im Norden der Gemeinde ist in seiner Qualität als naturnaher Laubholz-Mischwald sowie in seiner Ausdehnung auf der Insel Usedom nahezu einzigartig. Die besondere Schutzwürdigkeit resultiert auch aus der besonders artenreichen Flora und Fauna. Neben den bereits genannten schützenswerten Gebieten existieren noch vielzählige Einzelbiotope, die nach § 20 BNatschG und des NatSchAG M-V vor nachhaltiger Beeinträchtigung und Zerstörung geschützt sind.

Ferner sind die Uferbereiche der Halbinsel Gnitz mit ihren dazugehörigen Schilfgürteln zu nennen, diese sind durch die Natura 2000 Richtlinie, die Vogelschutzrichtlinie und gem § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Die Bereiche werden als Bodden-Zuwachsküste bezeichnet, die sich durch Verlandungsprozesse und dem zufolge starkem Pflanzenwachstum auszeichnen.

Im Gemeindegebiet befinden sich mehrere stehende Kleingewässer, besonders hervorzuheben ist hier die Große Höllenkammer im Ortsteil Lütow. Weitere Kleingewässer befinden sich im ehemaligen Gutspark in Neuendorf sowie südlich von Neuendorf in Richtung Lütow. Die Kleingewässer sind durch einen ständigen Wasserstand mit heterogenen Röhricht und Schilfbeständen gekennzeichnet (Rohrkolben, Binse, teilweise Verbuschungen durch Weiden und Erlen).

Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind nach §19 NatSchAG M-V verboten. Beispiele hierfür sind die Allee nach Netzelkow, aber auch die lückenhaften Baumbestände entlang der Gemeindestraße nach Lütow.

## 2.2. HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Die Gemeinde Lütow wird vom Amt Am Peenestrom verwaltet, amtsangehörig sind neben der Gemeinde Lütow folgende Städte und Gemeinden:

Stadt / Gemeinde	Ortsteile
Wolgast	Wolgast
	Buddenhagen
	Hohendorf
Lassan	Lassan
	Pulow
	Papendorf
	Klein Jasedow
Zemnitz	Hohensee
	Seckeritz
	Bauer
	Wehrland
Krummin	Krummin
	Neeberg
Buggenhagen	Jamitzow
	Wagelkow
	Klotzow
Sauzin	Sauzin
	Ziemitz

Lütow befindet sich auf der Halbinsel Gnitz am nördlichen Teil des Achterwassers, ca. 10km östlich von Wolgast und 8km Kilometer südlich von Zinnowitz. Nördlich der Gemeinde verläuft die Bundesstraße B 111.

Etwa 5.000 bis 3.500 v. Chr. erfolgte die erste nachgewiesene Besiedlung der Halbinsel und galt somit als eines der Ursprungssiedlungsgebiete von Usedom. Den Namen erhielt die Halbinsel durch die Slawen, wahrscheinlich zurückführend auf das Landschaftsbild, welches von Sümpfen und Seen durchsetzt war.

Die ersten urkundlichen Erwähnungen des Ortes **Lütow** stammen aus den Jahren 1241 als "Lichou" und 1396 als "Lutkow". Der aus dem Slawischen stammende Name bedeutet "der Grimmige".

Nach den Germanen siedelten sich die Elbslawen in dem Gebiet an und in der letzten Phase dieser Besiedlung kam der adlige Henricus de Gnez (vom Gnitz) auf die Insel. Dieser fungierte als Kastellan der pommerschen Herzöge auf der Burg in Usedom und starb um 1225. Grundbesitzer vieler Bereiche der Halbinsel Gnitz war vom 13. Jahrhundert bis zur Bodenreform im Jahr 1945 das Adelsgeschlecht der Familie von Lepel, deren Sitzgüter sich in Neuendorf und Netzelkow befanden. Lütow selbst war ein Nebengut des Landgutes Netzelkow und hatte im Jahr 1865 13 Wohnhäuser und 11 Wirtschaftsgebäude. Lütow wurde neben dem Besitz durch die Lepels und anderen Eigentümern auch oft verpfändet.

Die während der Bodenreform entstandenen Neubauernhöfe, wurden zwischen den Jahren 1950 und 1960 zu der örtlichen LPG zusammengeführt.

Die dörfliche Bebauung wird überwiegend durch Einzelhausbebauung geprägt. Neue Wohngebäude sind nach der Wende insbesondere entlang des Neuendorfer Weges und des



Weges Am Achterwasser entstanden. Derzeit hat die Gemeinde Lütow 389 Einwohner (Stichtag 07.09.2017).

Der **Ortsteil Neuendorf** wurde erstmals 1367 in einer Urkunde des Klosters Pudagla erwähnt. Die Familie von Lepel hatte dort Ihren Sitz in einem Lehnrittergut. Nach einer Familienteilung wurde Netzelkow ein Nebenwohnsitz, in dessen Ortschaft sich auch die Kirche der Gemeinde befindet. Das heute noch erhaltene denkmalgeschützte Gutshaus wurde bis zum Ende des 2. Weltkrieges von Teilen der Familie bewohnt, bis der Gutsbesitzer Franz Karl von Lepel von der Roten Armee verschleppt wurde. Die Familie von Lepel hatte in den 1930-er Jahren ein neues Gutshaus an der heutigen Neuen Straße errichtet, dieses wurde nach 1945 schwer verwüstet und abgerissen. Das alte Gutshaus an der Dorfstraße, ein Fachwerkgebäude, wurde von 2003 bis 2005 umfassend saniert und das historische Erscheinungsbild wieder hervorgehoben. In den 1960er und 1970er Jahren war Neuendorf von der landwirtschaftlichen Nutzung geprägt. Nach dem Auffinden der Lagerstätten von Erdöl und Erdgas wurden im Laufe der Zeit zahlreiche Probebohrungen durchgeführt und Pumpstationen errichtet. Zahlreiche Pumpenanlagen prägen heute das Landschaftsbild um die Neuendorfer Ortslage.

Der **Ortsteil Netzelkow** wurde 1516 erstmals urkundlich erwähnt, obwohl die erste Besiedelung durch die Familie von Lepel bereits um 1358 erfolgte. Netzelkow wird als Hauptort der Halbinsel Gnitz bezeichnet, insbesondere durch den Fakt, dass sich dort der Kirchenstandort "St. Marien" befindet. Neben der ev. Kirche gelegen, befand sich ein Gutshaus, welches der Familie Pertinenz gehörte. Nach dem 2. Weltkrieg wurde das Gutshaus komplett zerstört und das Gelände infolge der Bodenreform von Neubauernhöfen überbaut. Wie auch der Ortsteil Neuendorf war Netzelkow in der Nachkriegszeit durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Heute besitzt Netzelkow einen Yachthafen mit Schiffsrestaurant und einen kleinen Sportboothafen. Der Gebäudebestand ist in den Jahren nach 1989 fast vollständig saniert worden. Neubauten wurden in den letzten Jahren in den Bestand eingefügt, so dass der Ortsteil eine geschlossene und homogene Bebauungsstruktur aufweist.

Die Insel **Görmitz** ist ca. 99 ha groß und wird vom Achterwasser umgeben. Die erste Besiedlung fand 1672 durch die Familie von Lepel statt, welche die Insel 700 Jahre lang in ihrem Besitz behielt. Bis zum Verkauf der Insel im Jahr 1937 befanden sich dort ein Vorwerk sowie ein Gut mit Rinderhaltung. Nach dem 2. Weltkrieg wurde die Insel durch die Bodenreform neu geordnet und von Flüchtlingen besiedelt, welche der Viehwirtschaft und dem Ackerbau nachkamen. Auch auf der Görmitz wurde nach Erdöl gebohrt, aber aufgrund nicht ergiebiger Funde wurden die Bohrungen eingestellt. Der für die Förderung von Erdöl gebaute Damm, welcher die Insel Görmitz mit der Halbinsel Gnitz verband, wurde Ende September 2015 wieder zurückgebaut.

### 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN

#### 3.1. ZIELE LANDES- UND REGIONALPLANUNG

---

Die Landes- und Regionalplanung als überörtliche Planung und die kommunale Bauleitplanung als örtliche Planung sind darauf ausgerichtet, die Gestaltung einer lebenswerten Umwelt im bebauten und unbebauten Bereich zu gewährleisten.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Gemeinden als Träger der Bauleitplanung verpflichtet, die Flächennutzungsplanung den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Es soll sichergestellt werden, dass sich die örtliche Bauleitplanung in Übereinstimmung mit den überörtlichen Zielen der Raumordnung und der Landesplanung befindet.

#### 3.2. LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM MECKLENBURG-VORPOMMERN

---

Laut Landesentwicklungsprogramm M-V dienen die östlichen Landkreise, zu welchen auch der Landkreis Vorpommern-Greifswald gehört, der funktionalen Verflechtung mit den Metropolregionen Berlin-Brandenburg und Stettin. Des Weiteren haben die nördlichen, küstennahen Landkreise das Ziel den Tourismus zu stärken.

Im Landesentwicklungsprogramm werden der Gemeinde Lütow drei Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete zugewiesen. Dabei handelt es sich um das Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege (Teile der westlichen Küste und Südspitze des Gnitz, Görmitz), das Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege (Teile der westlichen Küste des Gnitz, nördliches Gemeindegebiet oberhalb des Ortsteils Neuendorf) und das Vorbehaltsgebiet Tourismus (vollständiges Gemeindegebiet).

In einem **Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege** sind den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vor anderen raumbedeutsamen Planungen Vorrang zu gewähren. Raumbedeutsame Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen, die die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege beeinträchtigen, sind auszuschließen. Die entsprechenden Vorranggebiete werden im Allgemeinen aus den NATURA 2000-Gebieten, den Biotopverbundflächen, den Gebieten mit naturnahen Wäldern und den gesetzlich geschützten Naturschutzgebieten gebildet. Priorität hat der Erhalt der Funktionalität des Naturhaushaltes und der Naturgüter.

Für **Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege** gelten die gleichen Ziele. Bei raumbedeutsamen Planungen haben die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege jedoch keinen Vorrang, aber ihnen ist besonderes Gewicht bei der Abwägung mit anderen Belangen beizumessen.

In **Vorbehaltsgebieten des Tourismus** ist der Sicherung und der Funktion der Tourismusstandorte besondere Bedeutung beizumessen. Dies ist auch in der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen zu beachten. Im Bereich der Außenküste und der Inseln sind Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung und Saisonverlängerung zu treffen. Die Randgebiete des Küstenraumes sowie das Küstenhinterland sollen der Entlastung und Ergänzung dienen.

Ein Ausbau der Potentiale und die Entwicklung neuer Tourismusformen sind die touristischen Ziele im Binnenland. Außerdem sollen möglichst verschiedene Beherbergungsformen angesiedelt werden.

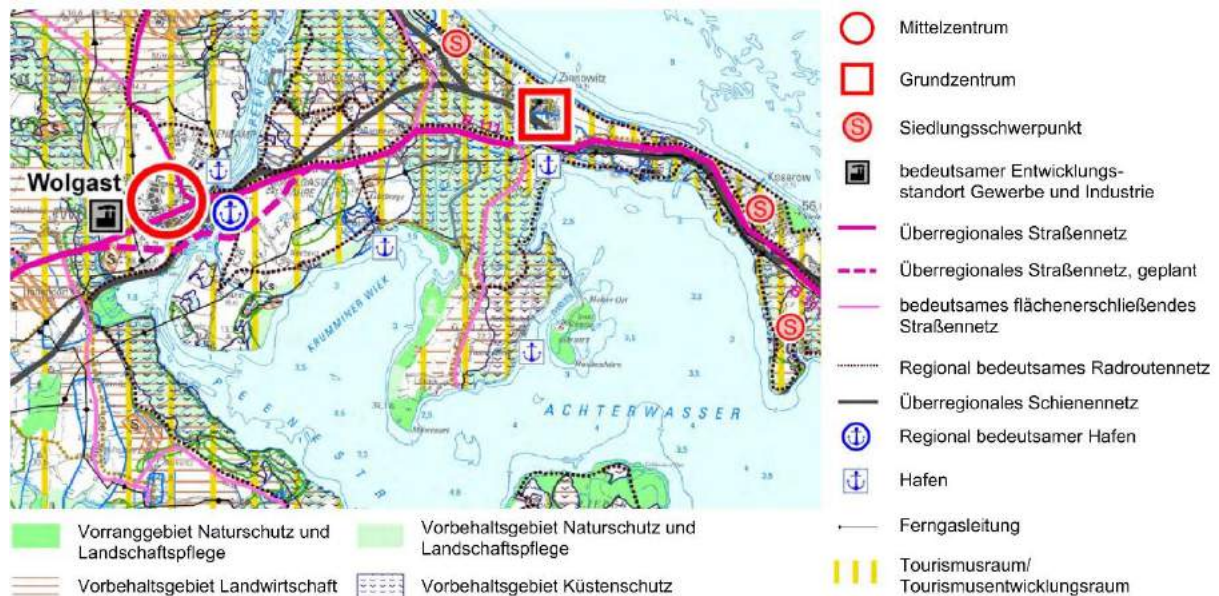


Abbildung 6 Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

### 3.3. REGIONALES RAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM VORPOMMERN

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP), welches mit Bescheid vom 19.08.2010 durch das Ministerium für Verkehr, Bau- und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern genehmigt worden ist, stellt die Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsprogrammes Vorpommern (RROP Vorpommern) dar.

Es ist vom Regionalen Planungsverband Vorpommern erarbeitet worden (Beschluss GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 230-1-13). Die Bekanntgabe der Genehmigung erfolgte am 17.09.2010 im Gesetz- und Verordnungsblatt Mecklenburg-Vorpommern Nr. 16.



**Abbildung 7 Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP)**

#### Raumstruktur

Die Gemeinde Lütow wird derzeit mehreren Räumen mit besonderer Bedeutung zugeordnet. Diese betreffen das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, den Tourismusentwicklungsraum, das Vorbehaltsgebiet Küstenschutz, das Vorrang- und Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Die Planungsregion Vorpommern weist im Durchschnitt des Landes Böden einer geringeren Bodengüte auf. Trotzdem ist insbesondere für den ländlichen Raum die Erhaltung und Entwicklung der Flächennutzung durch landwirtschaftliche Betriebe auch zukünftig eines der wichtigsten wirtschaftlichen Standbeine.

Lütow gehört zum Grundversorgungsbereich Zinnowitz (Grundzentrum) und zum Versorgungsbereich Wolgast (Mittelzentrum). Grundzentren sollen die Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen als überörtlich bedeutsame Wirtschaftsstandorte gestärkt werden und Arbeitsplätze für die Bevölkerung ihres Nahbereiches bereitstellen.

Zentrale Orte dienen der Bündelung von öffentlichen und privaten Dienstleistungen, von Versorgungseinrichtungen und Einrichtungen der technischen, sozialen und kulturellen Infrastruktur, von Wohnfunktionen und Verwaltungseinrichtungen. Gleichzeitig sind sie wichtige wirtschaftliche Zentren.

Zentrale Orte übernehmen Ordnungs-, Versorgungs- und Entwicklungsfunktionen. Die Ausstattung der Zentralen Orte orientiert sich an der Tragfähigkeit des jeweiligen Verflechtungsbereiches.

### Siedlungsstruktur

Die historisch gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur der Region soll in ihren Grundzügen erhalten werden. Sie soll entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt und den Erfordernissen des demographischen Wandels angepasst werden.

Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind Zentrale Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln. In den übrigen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung am Eigenbedarf, der sich aus Größe, Struktur und Ausstattung der Orte ergibt, zu orientieren. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Der Entstehung neuer Splittersiedlungen soll entgegengewirkt werden.

Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Dabei ist den Ansprüchen an eine ressourcenschonende ökologische Bauweise Rechnung zu tragen.

Bauflächen auf dem Wasser sind nur in eng eingegrenzten, detailliert begründeten Ausnahmefällen, nach Prüfung ihrer Raumverträglichkeit, zulässig. Dabei sind insbesondere die städtebaulichen, naturschutzfachlichen und erschließungstechnischen Auswirkungen sowie die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Küsten- und Hochwasserschutz abzuwägen.

Die Schlösser, Guts- und Parkanlagen sollen erhalten und mit zeitgemäßer Nutzung zu wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Zentren ihrer Ortschaften entwickelt werden, siehe Beispiel Gutshaus Neuendorf und zugehörige Haupt- und Nebengebäude.

### Infrastruktur

Im Norden grenzt die Gemeinde Lütow an die Gemeinde Zinnowitz. Durch diese verläuft die für die Insel Usedom bedeutsame Straßenverbindung B111. Die B111 erstreckt sich über die gesamte Insel und verbindet diese mit dem Festland bei Wolgast. Des Weiteren ist die B111 dem überregionalen Straßennetz zugeordnet, welche die polnische Stadt Swinemünde mit dem deutschen Teil von Usedom vernetzt. In der Gemeinde Lütow befindet sich weiterhin die Kreisstraße VG 29, welche dem bedeutsamen flächenerschließenden Straßennetz zugeordnet ist.

Die flächenhafte Erschließung der ländlichen Räume sowie ihre Anbindung an die Zentralen Orte sind durch einen weiteren qualitativen Ausbau der regionalbedeutsamen Straßen zu sichern.

Aussagen zu Straßenplanungen, Trassenfreihaltungen für Umgehungsstraßen oder Anbindungen an bedeutsame Straßenverbindungen trifft das RREP VP 2010 für das Gemeindegebiet Lütow nicht.

### Freiraumstruktur

Die fachlichen Ziele des Regionalplanes werden durch die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsflächen (i.S.d. § 8 Abs. 7 ROG) konkretisiert. In Vorranggebieten (VR) sind bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen und andere

raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie nicht mit der vorrangigen Funktion oder Nutzung vereinbar sind. In Vorbehaltsgebieten (VB) sind bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden, ebenfalls raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen besonders zu gewichten. Vorrang- und Vorbehaltsgebiete, die sich in der Gemarkung Lütow befinden, sind in *Tabelle 2 Vorrang- und Vorbehaltsgebiete im Untersuchungsraum* aufgeführt.

In Vorbehaltsgebieten Landwirtschaftliche Bodennutzung soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen. Hierzu zählen v.a. die Ackerflächen im östlichen und zentralen Planungsgebiet.

Tourismusräume / Tourismusedwicklungsräume sollen unter Nutzung ihrer spezifischen Potenziale als Ergänzungsräume für die Tourismusschwerpunkträume entwickelt werden. Der Ausbau von weiteren Beherbergungseinrichtungen soll möglichst an die Schaffung bzw. das Vorhandensein touristischer Infrastrukturangebote oder vermarktungsfähiger Attraktionen und Sehenswürdigkeiten gebunden werden. Der Tourismus soll als bedeutender Wirtschaftsbereich in der Region Vorpommern stabilisiert und nachhaltig entwickelt werden.

Dies betrifft den gesamten Geltungsbereich des Gemarkungsgebietes Lütow, bis auf Teilbereiche im Westen und Süden der Halbinsel und der größtenteils unter Naturschutz stehenden Insel Görmitz.

Die Vorbehaltsgebiete Küstenschutz sind auch bei vorhandenen und funktionstüchtigen Küstenschutzanlagen durch Sturmfluten potenziell und real gefährdet. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten müssen deshalb die von möglichen Sturmfluten ausgehenden Gefahren für Leben, Gesundheit und Sachwerte in den Planungsprozess einbeziehen und entsprechende Lösungen finden. Dabei ist zu beachten, dass aufgrund des voraussichtlich ansteigenden Meeresspiegels an der Ostseeküste die Aufwendungen der öffentlichen Hand für den Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten zunehmen.

Hierzu zählen die Flächen der Ortslagen Neuendorf, Netzelkow und Lütow.

In Vorranggebieten Naturschutz- und Landschaftspflege ist dem Naturschutz Vorrang vor anderen Nutzungen einzuräumen; alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen müssen mit den Zielen des Naturschutzes vereinbar sein. In den Vorsorgeräumen sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass diese Gebiete hinsichtlich ihrer besonderen Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege möglichst nicht beeinträchtigt werden. Diese Gebiete befinden sich vor allem auf der Südspitze der Halbinsel und im westlichen Küstenbereich.

**Tabelle 2 Vorrang- und Vorbehaltsgebiete im Untersuchungsraum**

Typ	Bezeichnung	Lage
VR	Naturschutz und Landschaftspflege	Teilbereiche westliche Gnitzküste, Südspitze Gnitz, Insel Görmitz
VB	Naturschutz und Landschaftspflege	Teilbereiche westliche Gnitzküste, nördliches Gemeindegebiet
VB	Landwirtschaft	zentraler und östlicher Bereich des Gnitz
VB	Tourismus (Tourismusedwicklungsraum)	komplettes Gemeindegebiet ausgenommen Teile des südwestlichen Küstenstreifens

### 3.4. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

---

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Schutzgebiete und -objekte, die auf der Grundlage unterschiedlicher Fachgesetze unter Schutz gestellt wurden. Entsprechende Regelungen sind gem. § 5 Abs. 4 und 4a BauGB nachrichtlich in den Flächennutzungsplan zu übernehmen. Weiterhin finden sich zahlreiche Planungs- und Nutzungsbeschränkungen, die auf unterschiedlichen Rechtsfestsetzungen beruhen.

Für das Gebiet der Gemeinde Lütow bestehen nachfolgende rechtliche Festsetzungen nach Bundes- und Landesrecht.

#### **Natur- und Landschaftsschutz (Schutzgebiete)**

Die nachfolgenden Schutzgebiete und –objekte umfassen gemäß den Festsetzungen des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit dem Landes-Naturschutzrecht sowohl Gebiete, die auf der Grundlage eines eigenen Verfahrens unter Schutz gestellt wurden als auch Biotope, die pauschal ohne eigene Rechtsverordnung unter Schutz stehen.

Die Begrenzungen und die Lage der Schutzgebiete und -objekte sind der Zuarbeit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes des Landkreises Vorpommern-Greifswald entnommen. Die geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG sowie ergänzend nach § 20 NatSchAG MV, wurden ebenfalls von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zugearbeitet und sind der Offenlandbiotopkartierung Mecklenburg-Vorpommerns entnommen.

- *Naturpark Insel Usedom § 27 BNatSchG (NP)*

Gemäß § 27 BNatSchG sind Naturparke einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende Gebiete. Der Naturpark "Insel Usedom" erstreckt sich über rd. 59.000 ha von der Insel Rügen bei Peenemünde bis zur polnischen Grenze der Insel. Der größte Teil des Naturparks besteht mit 41% aus Küstengewässern, lediglich 6% der Fläche sind Verkehrs- und Siedlungsflächen. Der Naturpark zeichnet sich durch die verschiedenen Küstenstrukturen, die Naturnähe, das abwechslungsreiche Landschaftsmosaik und durch das Vorkommen von einigen seltenen Tierarten (Seeadler, Weißstorch, Eisvogel, Fischotter) aus.

- *Landschaftsschutzgebiet Insel Usedom mit Festlandgürtel § 26 BNatSchG (LSG 82)*

Der Planungsraum befindet sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet LSG 82 "Insel Usedom mit Festlandgürtel". Die Gesamtgröße des Schutzgebietes beträgt rd. 36.600 ha und wird vielerorts als Erholungsgebiet durch den Wander- und Radtourismus genutzt. Schutzzweck ist die Erhaltung der vielfältigen Kulturlandschaft mit den Küstenbiotopen, naturnahen Wäldern, Offenlandschaften, Gewässer-, Moor- und Feuchtbiotopen und den Trocken- und Magerrasenstandorten. Die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. §34 BauGB sind davon ausgenommen.

- *Naturschutzgebiet Südspitze Gnitz § 23 BNatSchG (NSG 248)*

Das Naturschutzgebiet Südspitze Gnitz umfasst ca. 75ha und befindet sich im Süden des Planungsraumes der Gemeinde Lütow. Das Gebiet wurde im Jahr 1990 unter Schutz gestellt und im Jahr 1994 verkleinert. Das Naturschutzgebiet wird vor allem von Fußgängern, aber auch von Radfahrern, als Erholungsraum genutzt. Diesbezüglich ist besonders die Aussicht vom "Weißen Berg" erwähnenswert. Schutzzweck ist der Erhalt des naturnahen Küstenabschnitts mit einem Moränenkliff und dem dazugehörigen Höftland. Das Gebiet ist

geprägt durch Feuchtbiotope, Trockenrasen, die aktive Kliffküste, Weiderasen und Erlenbruch. Es befinden sich zahlreiche Rote-Liste-Arten der Flora und Fauna in diesem Gebiet (u.a. verschiedene Wiesenkräuter, Orchideen, Entenarten und der Fischotter).

- *Naturschutzgebiet Insel Görmitz § 23 BNatSchG (NSG 323)*

Das Naturschutzgebiet Insel Görmitz umfasst ca. 137ha und befindet sich im Nordosten des Planungsraumes der Gemeinde Lütow, auf der Insel Görmitz. Schutzzweck des NSG ist der Erhalt, der Schutz und die Entwicklung der vielfältigen Struktur der Insel und der umliegenden Wasser- und Verlandungsbereiche. Die Unterschutzstellung wurde im Jahr 2001 durchgeführt. Zum Zwecke der Ölgewinnung wurde in den 1960er Jahren ein Damm zur Insel gebaut, welcher inzwischen im Rahmen einer Kompensationsmaßnahme zurückgebaut wurde. Das Naturschutzgebiet beherbergt u.a. Magerrasen, Überflutungsräume, Überflutungsmoore, Verlandungsbereiche, Feuchtwiesen und Röhrichtbereiche, welche einen wichtigen Brut-, Rast- und Nahrungshabitat für die Avifauna darstellen.

- *FFH-Gebiet Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff § 32 BNatSchG (DE 2049-302)*

Das FFH-Gebiet umfasst den Offenwasserbereich der ostseeabgewandten Seite der Insel Usedom und eine Gesamtfläche von rd. 53.200 ha. Der Anteil der Meeres- bzw. Wasserfläche beträgt dabei ca. 81%. Das Gebiet ist gekennzeichnet durch ein umfangreiches, komplex ausgestattetes Ökosystem mit zahlreichen Küsten- und Feuchtlebensräumen.

- *EU-Vogelschutzgebiet Peenestrom und Achterwasser § 32 BNatSchG (DE-1949-401)*

Der Untersuchungsraum befindet sich teilweise im EU-Vogelschutzgebiet Nr. DE 1949-401 "Peenestrom und Achterwasser". Charakteristisch für das ca. 16.118 ha große Gebiet sind die unzerschnittenen landschaftlichen Freiräume, welche eine besondere Bedeutung für den Biotopverbund haben und kennzeichnend für die vorpommersche Landschaft sind. Des Weiteren sind für die vorpommersche Landschaft die folgenden Lebensräume prägend:

- Bodden und Haffe,
- Flachwasserzonen, marine Block- und Steingründe,
- Küstensäume mit Steilküsten, Dünen, Strandwälle,
- Salzwiesen und andere Überflutungsräume,
- naturnahe Wälder,
- naturnahe Fließgewässer,
- Röhrichte und Riede,
- tiefgründige und großflächige Niedermoore (Flusstalmoore, Beckenmoore),
- andere Moore und Feuchtlebensräume,
- Mager- und Trockenrasen

- *Besonders geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG und § 20 NatSchAG M-V*

Die besonders geschützten Biotope sind pauschal unter Schutz gestellt, ohne dass im Einzelfall eine Rechtsverordnung erlassen werden muss. Die Zuständigkeit liegt bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald.

Die im Plan getroffenen, nachrichtlichen Übernahmen für geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und ergänzend nach § 20 NatSchAG M-V dokumentieren den bis zur Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan ermittelten Bestand und die Abgrenzung



von Biotopen ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Für die Ableitung von verbindlichen Bauleitplänen aus dem Flächennutzungsplan ist im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Existenz oder Entstehung weiterer Biotope nach § 20 NatSchAG M-V Ermittlungsgegenstand der Planung.

Im vorliegenden Flächennutzungsplan wurden die besonders geschützten Biotope als nachrichtliche Übernahme aus dem Kartenportal des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie übertragen und ergänzende Eintragungen im Rahmen der Biotopkartierung im Zusammenhang mit der Erstellung des Landschaftsplans der Gemeinde Lütow getroffen.

Bei den geschützten Biotopen im Gemarkungsgebiet handelt es sich hauptsächlich um Feldgehölze, Baumgruppen, Alleen und Wasserbiotope. Vereinzelt finden sich auch Salz- und Magerrasen sowie Überflutungsräume wieder. Des Weiteren sind ausgedehnte Röhricht und Riedflächen sowie Moore und Feuchtlebensräume vorhanden.

## **Wasserschutz**

Aufgrund naturräumlicher und klimatischer Voraussetzungen sowie anthropogener Schädigungen gibt es in der Planungsregion mehrere Gebiete mit Versorgungsproblemen für Trinkwasser, darunter auch die Gemeinden der Insel Usedom. Die Sicherung der gegenwärtig erkundeten Wasservorkommen mit Trinkwasserqualität ist erforderlich, um die knappe Ressource Trinkwasser insbesondere in diesen Gebieten, aber auch in der gesamten Planungsregion hinsichtlich ihrer Verfügbarkeit und Qualität zu schützen.

Die Versorgung mit Trinkwasser in der Planungsregion Vorpommern wird überwiegend durch Gewinnung aus dem Grundwasser gewährleistet. Die sparsame Nutzung verbrauchsnahe Grundwasservorkommen, die Wassersammlung und Nutzung von Brauchwasser sowie Brauchwassergewinnung aus Oberflächengewässern und Uferfiltrat können zu einer stabilen Trinkwasserversorgung beitragen. In Gebieten mit Versorgungsproblemen bereitet insbesondere die Nachfrage in der touristischen Saison Schwierigkeiten. Eine saisonal übermäßige Wasserentnahme kann hier zu Beeinträchtigungen für Mensch und Umwelt führen. Im Gemarkungsgebiet der Gemeinde Lütow gibt es keine geschützten Trinkwassergewinnungsanlagen.

Das Bemessungshochwasser des Achterwassers liegt bei 2,10m NHN, da einige Bereiche der Gemeinde Lütow unter der Höhe von 2,10m NHN liegen, werden sie im Hochwasserrisikomanagementplan als Gebiet für ein Extremereignis geführt. Ein Extremereignis hat ein statistisches Wiederkehrintervall von 200 Jahren und es wird das Versagen von Hochwasserschutzanlagen (z.B. Deichbruch) angenommen.

## **Denkmalschutz**

Die nachrichtliche Übernahme der Baudenkmale nach § 5 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V vom 06.01.1998, GVOBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert § 25 neu gefasst durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392), beziehen sich auf die Eintragungen der Denkmalliste der Gemeinde Lütow mit Stand Juni 1997. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern Zufallsfunde gegenüber der zuständigen Denkmalfachbehörde anzeigepflichtig sind. Fund und Fundstelle sind im unveränderten Zustand zu erhalten und zu

schützen. Nach § 6 Abs. 5 DSchG M-V gilt der Grundsatz, dass der Träger der Maßnahme als Verursacher von evtl. notwendigen Eingriffen die dabei entstehenden Kosten zu tragen hat. Das betrifft z. B. Ausschachtungsarbeiten, Trassierungen, Bergung oder auch Dokumentation. Für das Plangebiet werden zurzeit die folgenden Objekte in der Denkmalliste geführt:

**Tabelle 3 Baudenkmale in der Gemeinde Lütow**

Ifd. Nr. im Übersichtsplan	Bezeichnung	Lage	Flur	Flurstück
1	Kirche St. Marien in Netzelkow mit Glockenstuhl und Friedhofsmauer	Kirchstraße 14	6	27/18
2	Gutshaus	Dorfstraße 1	12	79/3
3	ehem. Vorsteherhaus	Dorfstraße 2	12	97/3, 98



**Abbildung 8 Übersichtsplan der Baudenkmale in Lütow, o.M.**

### 3.5. WEITERE NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

#### Altlastenverdachtsflächen

Im Gemeindegebiet Lütow ist nach dem derzeitigen Stand der Verdachtsflächenerfassung nur eine Fläche bekannt, welche vom Katastrophenschutz als munitionsbelastetes Gebiet gekennzeichnet ist.

Gemäß den Angaben des Katastrophenschutzes des Landkreises Vorpommern-Greifswald und laut dem digitalen Boden- und Altlastenkataster (dBAK) befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche (ALVF) (ein mit Munition belastetes Gebiet) im Planungsbereich.

**Tabelle 4 Altlasten nach SG Brand und Katastrophenschutz**

Kennziffer	Art der Verdachtsfläche	Fläche in m	Art
57	Munition 2cm bis 8,8 cm Granaten	644.907	Kat. 2 - Kampfmittelbelastung - weiterer Erkundungsbedarf



**Abbildung 9 Übersichtsplan Altlastenverdachtsfläche in Lütow, o. M.**

Des Weiteren gibt es in der Gemeinde 2 Altlastenverdachtsstandorte: die ehemalige Gemeindedeponee Neuendorf am Stützpunkt (oberflächlich abgedeckt) und die ehemalige Bergwerksdeponie E Lütow 66/6 (bereits zurückgebaut, Restbelastungen im Grundwasser). Altlastenverdachtsfälle (ALVF) unterliegen nach § 15 BBodSchG der Überwachung durch die zuständige Bodenschutzbehörde, in diesem Fall dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald.

Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB sollen in Flächennutzungsplänen die Flächen gekennzeichnet werden, die für bauliche Nutzungen vorgesehen sind und deren Böden erheblich mit gefährdenden Stoffen belastet sind. Das sind außer Bauflächen und Baugebieten auch sonstige Flächen, auf denen bauliche Anlagen errichtet werden sollen, wie Gemeinbedarfsflächen, Flächen für Sport- und Spielanlagen, Versorgungsanlagen, Dauerkleingärten, usw. Für die weiteren Altlastenverdachtsflächen besteht keine

Kennzeichnungspflicht gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB. Im Flächennutzungsplan wurden die ALVF aufgenommen und durch ein entsprechendes Symbol markiert.

Bei allen baulichen Aktivitäten wie Erschließungs-, Abbruch- und Baumaßnahmen einschließlich der Umnutzung von Gebäuden und Gebäudeteilen bzw. landschaftspflegerischen Maßnahmen auf den als altlastenverdächtigen Flächen erfassten Flurstücken ist das Umweltamt des Landkreises Vorpommern - Greifswald vor Beginn der Ausführung mit einzubeziehen.

Werden bei den zukünftig durchzuführenden Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien (Boden, Wasser, Luft) angetroffen, so ist das Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu informieren und die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

### **Wasser Ver- und Entsorgung**

Nicht alle Ortsteile der Gemeinde Lütow sind an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Wasserversorgung wird durch den zentralen Verband, "Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom" gewährleistet oder durch private Kleinanlagen organisiert.

Die Ortsteile Netzelkow und Neuendorf sind vollständig an die Kläranlage in Zinnowitz angeschlossen. Die Entsorgung der Abwässer in die Kläranlage Zinnowitz erfolgt mittels Druckleitung. Anfallendes Regenwasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern, eine Einleitung in das Abwassernetz ist nicht gestattet.

Im Bereich des Ortsteils Lütow erfolgt keine zentrale Behandlung des Schmutz- und Regenwassers. Das Schmutz- und Regenwasser wird entweder in eigenen Kleinkläranlagen behandelt und anschließend im Boden versickert, oder in abflusslosen Gruben gesammelt und in regelmäßigen Abständen entsorgt. Im Besonderen gewährleistet die Versickerung des Abwassers aus den Kleinkläranlagen keine ausreichende Klärung, es muss somit davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser hierdurch mit Schadstoffen belastet wird. Die derzeitige Situation der Abwasserentsorgung entspricht nicht den aktuellen Erfordernissen des Umweltschutzes. Ziel der Gemeinde ist es, eine dem heutigen Stand der Technik entsprechende Klärung der häuslichen Abwässer zu gewährleisten.

Durch die steigenden Abwassermengen und die fortschreitende Bauung im Einzugsgebiet der Kläranlage Zinnowitz ist die Anlage zurzeit ausgelastet. Da der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom verpflichtet ist der Abwasserbeseitigung nachzukommen, wurde vom Zweckverband ein Abwasserkonzept erarbeitet. Dieses sieht neben der Erweiterung der Kläranlage auch den Anschluss des Ortsteils Lütow an die leitungsgebundene Abwasserbeseitigung vor.

### 3.6. STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN

Für die Gemeinde Lütow existieren 3 rechtskräftige Klarstellungssatzungen (Ortsteil Neuendorf, Ortsteil Netzelkow und Ortsteil Lütow) und 9 teilweise rechtskräftige und teilweise noch im Verfahren befindliche Bebauungspläne bzw. vorhabenbezogene Bebauungspläne. Der Schwerpunkt in der verbindlichen Bauleitplanung liegt in der Gemeinde Lütow auf der Ausweisung von Wohnbauflächen - vorrangig im Ortsteil Lütow. Ein weiterer Schwerpunkt ist die städtebauliche und planungsrechtliche Ordnung des Campingplatzes westlich der Ortslage Lütow durch die Ausweisung von Sondergebieten.



Abbildung 10 Übersicht der Bebauungspläne in der Gemeinde Lütow

Der **Bebauungsplan Nr. 2 "Neuendorfer Weg"** wurde am 02.10.1997 rechtskräftig, mit der Zielstellung der starken Nachfrage nach Wohneigentum gerecht zu werden. Das Plangebiet ist Teil von mehreren neu ausgewiesenen Wohnflächen im Ortsteil Lütow. Der Geltungsbereich befindet sich auf einer ehemaligen landwirtschaftlichen Fläche, welche nordöstlich und –westlich von Einfamilienhausstruktur umgeben ist. Im Norden wird der Geltungsbereich von der "Großen Höllenkammer" und im Westen durch den Neuendorfer Weg begrenzt. Den Bauherren soll die Möglichkeit gegeben werden einen Teil der neuen Häuser für das Beherbergungsgewerbe zu nutzen. In der 1. Änderung wurde das Flurstück 154 aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 herausgelöst, da es sich hier um ein angrenzendes Stillgewässer an der Wohnbebauung handelt, welches im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Biotop gekennzeichnet ist. Innerhalb des B-Plangebietes sind noch 2 Grundstücke unbebaut.

Mit dem **Bebauungsplan Nr. 3 "Neuendorfer Weg II"**, rechtskräftig seit dem 08.07.1998 und der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 "Neuendorfer Weg", rechtskräftig seit dem 30.03.2009, soll ebenfalls der starken Wohneigentumsnachfrage entgegengekommen werden. Das Plangebiet ist ebenfalls Teil der neu ausgewiesenen Wohnflächen. Südöstlich und –westlich wird das Plangebiet von Einfamilienhausbebauung begrenzt. Des Weiteren wird das Gebiet durch den Neuendorfer Weg und durch den Weg an der Höllenkammer begrenzt. Gegenstand der 1. Änderung waren die Flurstücke 51 und 54/1, die durch eine gesonderte Abgrenzungslinie gekennzeichnet werden. Die rechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 sehen pro Wohngebäude je eine Dauerwohnung und eine Ferienwohnung vor. Innerhalb des B-Plangebietes sind noch 2 Grundstücke unbebaut, diese befinden sich aber bereits in Privatbesitz.

Der **Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 "Große Höllenkammer"** - rechtskräftig seit dem 10.12.1996 - hat das Ziel der starken Nachfrage nach Wohneigentum gerecht zu werden. Der Bebauungsplan sieht ein Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO vor. Nordöstlich und –westlich wird das Bebauungsplangebiet durch Einfamilienhausbebauung begrenzt. Festgesetzt ist auch hier die Nutzung durch je eine Dauerwohneinheit und eine Ferienwohnung pro Wohngebäude. Die Grundstücke innerhalb des B-Plangebietes sind inzwischen vollständig bebaut. Da die im Plan festgesetzten Regelungen (Reines Wohngebiet, Wohnhäuser mit je einer WE für das Dauer- und die Ferienwohnungsnutzung) nicht mehr den aktuellen Entwicklungszielen der Gemeinde entsprechen, soll der Vorhaben- und Erschließungsplan aufgehoben werden. Die Zulässigkeit künftiger Bauvorhaben wäre dann nach §34 BauGB zu beurteilen. Die vorhandene Bebauung fügt sich sowohl in ihrer Nutzung als auch städtebaulich in die Umgebung ein.

Der **Bebauungsplan Nr. 7 "Am Kirchsteig"** ist seit dem 02.06.2008 rechtskräftig. Für das Plangebiet wurde Mitte der 90er Jahre der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 für das Wohngebiet "Im Bereich der Dorfstraße gegenüber der Trafostation" aufgestellt, welcher seit dem 31.01.1997 rechtskräftig ist. Die Planung konnte jedoch aufgrund eines Eigentümerwechsels nicht umgesetzt werden. Für den neuen Eigentümer hat die Gemeinde am 08.06.1999 das Planverfahren für den Bebauungsplan Nr. 1, welcher mit Beschluss vom 18.11.2003 in den Bebauungsplan Nr. 7 "Im Bereich der Dorfstraße gegenüber der Trafostation" umgewandelt wurde, eingeleitet. Bis 2006 wurden die Öffentlichkeit und die Behörden mehrfach an den Entwürfen beteiligt. 2006 beabsichtigte der Eigentümer das

Plangebiet an einen anderen Vorhabenträger zu veräußern. Dieser konnte jedoch die von der Gemeinde geforderten Sicherheiten nicht hinterlegen, woraufhin es im weiteren Verlauf zu mehreren Eigentümer- und Vorhabenträgerwechseln kam. Da sich die Gegebenheiten vor Ort geändert haben, hat die Gemeinde beschlossen den Bebauungsplan Nr. 1 bzw. Nr. 7 "Im Bereich der Dorfstraße gegenüber der Trafostation" aufzugeben und die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Kirchsteig" zu beschließen. Gegenüber dem alten Bebauungsplan gab es folgende Änderungen: Aktualisierung der gesetzlichen Grundlagen, Erstellung des Umweltberichtes, Ausweisung einer zusätzlichen Parzelle, Festlegung von Trauf- und Firsthöhen, Zulässigkeit von Glaskonstruktionen für Wintergärten und eine Änderung der zulässigen Dachneigung. Im Wesentlichen werden aber städtebauliche Ziele und Festsetzungen beibehalten.

Die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans sind inzwischen - bis auf 2 Grundstücke - bebaut. Die 2 übrigen Grundstücke wurden bereits veräußert und sollen ebenfalls bebaut werden.

Der **Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8 "Kindererholung Gnitz"** ist seit dem 27.08.1998 rechtskräftig. Der Planbereich wird als Kinderferiencamp genutzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sieht ein Sondergebiet zur Erholung von Kindern und Jugendlichen vor. Zulässig sind 20 Blockbohlenhäuser, Wochenend- und Ferienhäuser sind unzulässig. Da der Geltungsbereich innerhalb von Waldflächen liegt, wurde in Abstimmung mit dem Forstamt in Neu Pudagla eine Waldumwandlung der entsprechenden Flächen durchgeführt.

Mit Beschluss vom 26.01.2009 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow die Aufstellung des **Bebauungsplans Nr. 8 "Camping-Urlaub-Freizeit" im Ortsteil Lütow östlich des Campingplatzes "Natur Camping Usedom"** beschlossen. Ziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Sondergebietes zur Nutzung als Campingplatz mit Platz für 16 Wohnwagen, 6 Ferienbungalows sowie den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen und Nebenanlagen. Da der Geltungsbereich des B-Plans in einer Waldfläche liegt, ist hier ebenfalls eine Waldumwandlung durchzuführen. Das Forstamt Neu Pudagla kann dieser Waldumwandlung aktuell jedoch nicht zustimmen, aus diesem Grund wird der Bereich in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans weiterhin als Waldfläche dargestellt. Die Eintragung des Sondergebietes in den Flächennutzungsplan kann nach Klärung zur Waldumwandlung in einem Änderungsverfahren des FNP erfolgen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in Ihrer Sitzung am 29.07.2013 die Aufstellung des **Bebauungsplans Nr. 9 "Campingplatz Lütow"** beschlossen. Der B-Plan, welcher sich aktuell in der Vorentwurfsphase befindet, sieht ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Campingplatz" vor. Ziel des Bauleitplanverfahrens ist die planungsrechtliche Grundlage zur Erneuerung und Modernisierung des im Außenbereich liegenden Campingplatzes zu schaffen. Da der Geltungsbereich des B-Plans in einer Waldfläche liegt, ist hier ebenfalls eine Waldumwandlung durchzuführen. Das Forstamt Neu Pudagla stellt die Waldumwandlungsgenehmigung für diese Flächen in Aussicht.

Der **Bebauungsplan Nr. 10 "Am Fischerweg"** wurde mit Beschluss vom 14.03.2016 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow aufgestellt. Das Plangebiet befindet sich westlich des Ortsteils Neuendorf und überplant eine seit Jahrzehnten bestehende

Splittersiedlung. Da der Bereich durch eine hohe Nutzungsmischung aus Wohnen, Beherbergungsgewerbe, Zier- und Nutzgärten und Forstwirtschaft geprägt ist, wurden im Geltungsbereich Dorfgebiete mit unterschiedlichen Festsetzungen ausgewiesen. Der Bebauungsplan befindet sich aktuell in der Entwurfsphase.

Der **Bebauungsplan Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße"** wurde mit Beschluss vom 17.11.2016 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow aufgestellt. Der Geltungsbereich befindet sich im Ortsteil Neuendorf und es werden ein Allgemeines Wohngebiet und mehrere Sondergebiete ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt. Neben den Sondergebieten und dem Allgemeinen Wohngebiet werden im Bebauungsplan ebenso Grün- und Wasserflächen ausgewiesen und eine Allee vorgesehen.



## 4. BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR UND WOHNFLÄCHENBEDARF

### 4.1. BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR UND -ENTWICKLUNG DER GEMEINDE LÜTOW

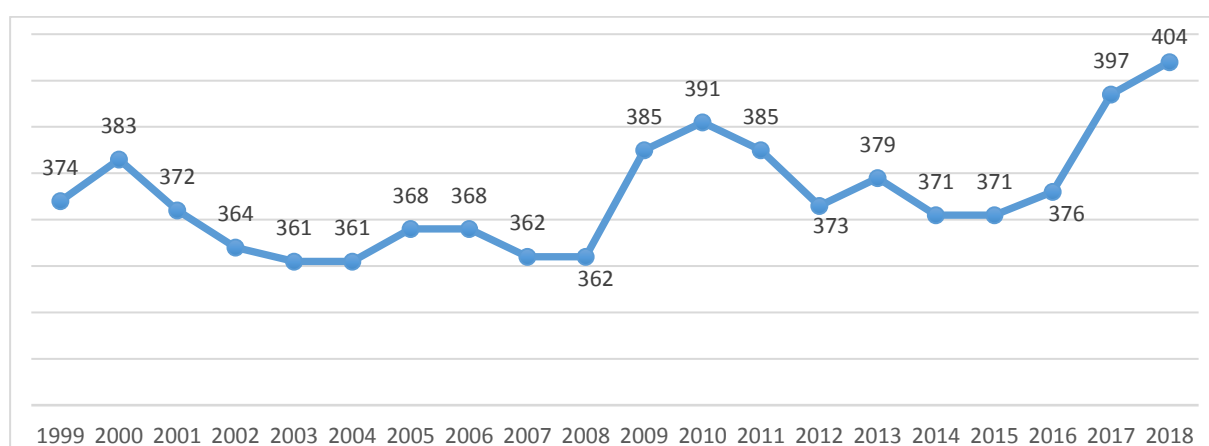
Lütow hat, wie viele andere Gemeinden, nach der Wendezeit einen Bevölkerungsschwund entsprechend der Abwanderung in den Westteil Deutschlands erfahren müssen. Über die Mitte der 1990er Jahre stabilisierte sich die Bevölkerungszahl, zurückzuführen auf den Geburtenüberschuss gegenüber den Sterbefällen und den Rück- bzw. Zuzügen.

Die Entwicklung der Einwohnerzahl und der Altersstruktur sind entscheidende Faktoren in der Flächennutzungsplanung. So sind z.B. für die Ausweisung von Wohnbauflächen die Zahl der Einwohner und der Haushalte entscheidend, ebenso wie die Größe der gewerblichen Bauflächen von der Zahl der Erwerbstätigen abhängig ist, und die Zahl und Größe der Gemeinbedarfseinrichtungen von der Zahl der Benutzer. Die nachfolgenden Daten beziehen sich auf die statistischen Erhebungen des Landesamtes für Statistik Mecklenburg-Vorpommern. Die Gemeinde Lütow weist zum Stichtag 31.07.2018 eine Einwohnerzahl von insgesamt 404 Personen auf.<sup>1</sup> Zum Stand 31.12.2015 zeigt sich ein ausgewogenes Verhältnis bei der Verteilung der Geschlechter mit 50,4 % männlicher Personen und 49,6 % weiblicher Personen:

**Tabelle 5 Verteilung der Altersgruppen zum 31.12.2015<sup>2</sup>**

	< 5 Jahre	5-15 Jahre	15-65 Jahre	> 65 Jahre
Einwohner	23	38	233	77
Anteil in %	6,2%	10,2%	62,8%	20,8%

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Lütow in den Jahren 1995 bis 2015.



**Diagramm 1 Einwohnerentwicklung der Gemeinde Lütow (1995-2018)**

<sup>1</sup> Auszug aus dem Melderegister, Amt am Peenestrom, Stand 31.07.2018

<sup>2</sup> Landesamt für Statistik Mecklenburg-Vorpommern: <http://www.statistik.m-v.de> vom 08.08.2016

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Bevölkerungsentwicklung in Abhängigkeit der Geburten, Sterbefälle, Zuzüge sowie Fortzüge in der Gemeinde Lütow von 1995 bis 2015.

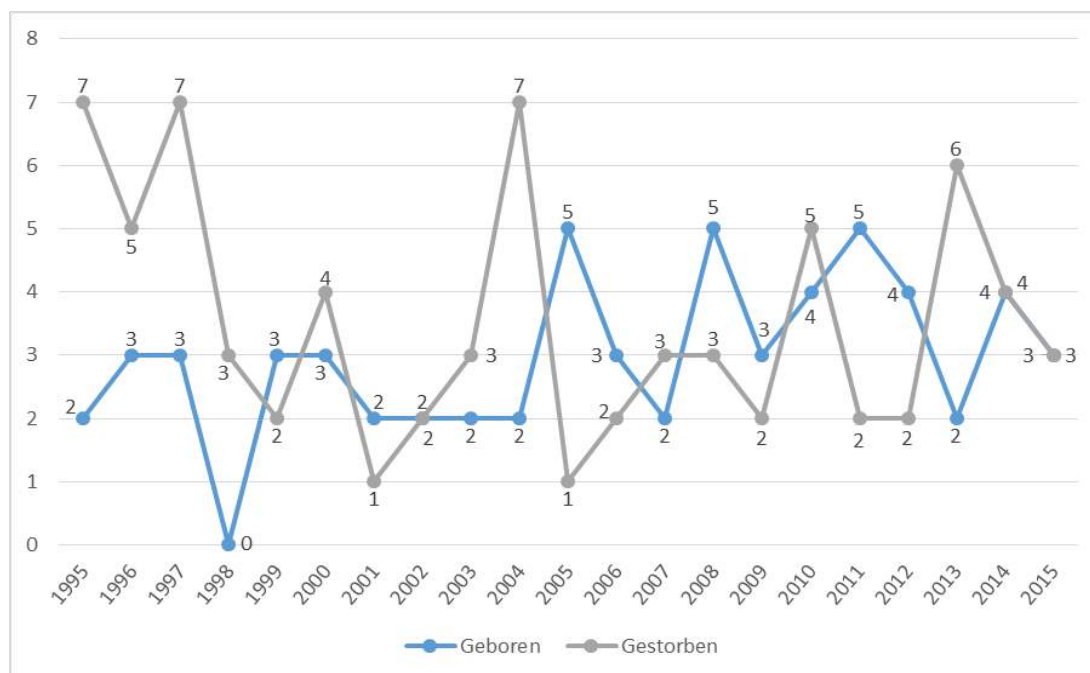
**Tabelle 6 Natürliche und räumliche Bevölkerungsbewegung von Lütow von 1995 bis 2015<sup>3</sup>**

Jahr	Einwohner			natürliche Bevölkerungsentwicklung			Wanderungsbewegung		
		Saldo Vorjahr	Saldo Vorjahr %	Geburten	Sterbefälle	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo
1995	330	-	-	2	7	-5	20	14	+6
1996	344	+14	+4,2 %	3	5	-2	26	10	+16
1997	365	+21	+6,1 %	3	7	-4	35	10	+25
1998	370	+5	+1,3 %	0	3	-3	30	22	+7
1999	374	+4	+1,0 %	3	2	+1	24	21	+3
2000	385	+11	+2,9 %	3	4	-1	29	19	+10
2001	372	-13	-3,3 %	2	1	+1	13	25	-12
2002	364	-8	-2,1 %	2	2	±0	18	26	-8
2003	361	-3	-0,8 %	2	3	-1	22	24	-2
2004	361	±0	±0 %	2	7	-5	21	16	+5
2005	368	+7	+1,9 %	5	1	+4	18	15	+3
2006	368	±0	±0 %	3	2	+1	25	26	-1
2007	362	-4	-1,6 %	2	3	-1	14	19	-5
2008	362	±0	±0 %	5	3	+2	19	21	-2
2009	371	+9	+2,4 %	3	2	+1	27	19	+8
2010	391	+20	+5,4 %	4	5	-1	53	32	+21
2011	385	-6	-1,5 %	5	2	+3	20	29	-9
2012	373	-12	-3,1 %	4	2	+2	23	25	-2
2013	379	+6	+1,6 %	2	6	-4	44	34	+10
2014	371	-8	-2,1 %	4	4	±0	29	37	-8
2015	371	±0	±0 %	3	3	±0	27	28	-1
<b>Ø</b>	<b>368</b>	<b>+2,15</b>	<b>+0,62 %</b>	<b>3</b>	<b>3,52</b>	<b>-0,57</b>	<b>25,57</b>	<b>22,47</b>	<b>+3,09</b>

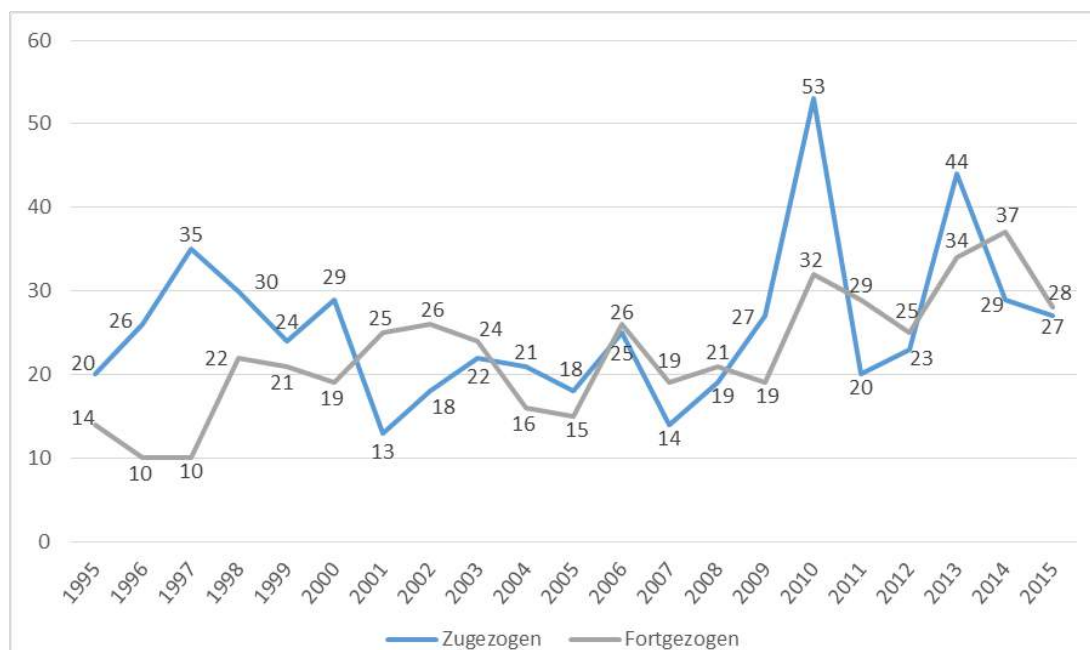
Die Gemeinde Lütow hat im jährlichen Durchschnitt in den letzten 20 Jahren ein Bevölkerungsgewinn von insgesamt 0,62% zu verzeichnen. Der Zuwachs resultiert hauptsächlich aus der Wanderungsbewegung. So gab es in den Jahren 2001, 2002, 2011 und 2014 eine starke Abwanderungsbewegung, während sich der Saldo der Jahre 1996, 1997, 2000, 2010 und 2013 im positiven Bereich befand. Bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung stehen im jährlichen Mittel 3 Geburten 3,5 verstorbenen Einwohnern

<sup>3</sup> Landesamt für Statistik Mecklenburg-Vorpommern: <http://www.statistik.m-v.de> vom 08.08.2016

gegenüber. Hieraus ergibt sich ein natürlicher Bevölkerungsverlust von durchschnittlich einem Einwohner in 2 Jahren. Die räumlichen Bewegungen stellen sich so dar, dass jährlich etwa 25,5 Menschen hinzu gezogen sind, dagegen haben rund 22,5 die Gemeinde Lütow pro Jahr verlassen. Im Durchschnitt liegt also der jährliche Wanderungsgewinn im jährlichen Mittel bei 3 Einwohnern. Werden die Mittelwerte von natürlicher und räumlicher Bevölkerungsentwicklung addiert, ergibt sich ein durchschnittlicher **Bevölkerungsgewinn von 2 Einwohnern** jährlich.



**Diagramm 2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Lütow (1995-2015)**



**Diagramm 3 Räumliche Wanderungsbewegung in der Gemeinde Lütow (1995-2015)**

Hinsichtlich der Altersstruktur entwickelt sich die Gemeinde größtenteils entsprechend dem allgemeinen Trend im Landkreis Vorpommern-Greifswald. Die Altersgruppe der über 65-

Jährigen ist innerhalb von 10 Jahren (2004-2014) um 20,3 % angestiegen. Die Hauptgruppe der 15- bis 65-Jährigen entwickelte sich - wie auch in den Mittel- und Grundzentren Wolgast und Zinnowitz - in diesen 10 Jahren rückläufig (-13,8% in der Gemeinde Lütow).

Ein deutlicher Unterschied lässt sich bei den Bevölkerungszahlen der unter 5-Jährigen zwischen der Entwicklung der Mittel- und Grundzentren Wolgast und Zinnowitz und der Gemeinde Lütow erkennen. Während der prozentuale Anstieg in der Gemeinde Lütow bei fast 91% liegt, beträgt er in Zinnowitz und Wolgast lediglich 18% bzw. 24%.

Die nachstehende Tabelle soll die Unterschiede in der Bevölkerungsverteilung im Vergleich zwischen der Gemeinde Lütow, dem Landkreis Vorpommern-Greifswald, dem Mittelzentrum Wolgast und Grundzentrum Zinnowitz nochmals verdeutlichen.

**Tabelle 7 Bevölkerung im Landkreis Vorpommern-Greifswald, Wolgast, Zinnowitz und der Gemeinde Lütow nach Altersgruppen im Vergleich (Entwicklung 2004-2014)<sup>4</sup>**

Personen	31.12.2004	31.12.2014	absolut	prozentual
<b>unter 5 Jahren</b>				
Lütow	11	21	+10	<b>+90,9%</b>
Zinnowitz	116	137	+21	<b>+18,1%</b>
Wolgast	466	578	+112	<b>+24,0%</b>
Landkreis V-G	4.014	9.454	+5.440	<b>+135,5%</b>
<b>5 bis 15 Jahre</b>				
Lütow	11	36	+25	<b>+227,3%</b>
Zinnowitz	215	287	+72	<b>+33,5%</b>
Wolgast	853	984	+131	<b>+15,4%</b>
Landkreis V-G	8.058	18.645	+10.587	<b>+131,4%</b>
<b>15 bis 65 Jahre</b>				
Lütow	275	237	-38	<b>-13,8%</b>
Zinnowitz	2.536	2.398	-138	<b>-5,4%</b>
Wolgast	8.718	3.950	-4.768	<b>-54,7%</b>
Landkreis V-G	77.307	133.414	+56.107	<b>+72,6%</b>
<b>65 Jahre und älter</b>				
Lütow	64	77	+13	<b>+20,3%</b>
Zinnowitz	863	1.150	+287	<b>+33,3%</b>
Wolgast	2.688	1.286	-1.402	<b>-52,2%</b>
Landkreis V-G	21.677	54.206	+32.529	<b>+150,1%</b>

Die nachstehende Tabelle zeigt die Entwicklung der Altersstruktur in der Gemeinde Lütow seit 2004. Die größte Bevölkerungsgruppe umfasst die Personen zwischen 15 und 65 Jahren. Die

<sup>4</sup> Landesamt für Statistik Mecklenburg-Vorpommern: <http://www.statistik.m-v.de> vom 08.08.2016

Zahl derer ging in den letzten 10 Jahren kontinuierlich um insgesamt etwa 13,8 % zurück (von 275 auf 237). In der Altersgruppe der über 65-Jährigen hingegen, kann im Betrachtungszeitraum von 2004 bis 2014 ein kontinuierlicher Anstieg von 20,3% verzeichnet werden. Die Altersgruppe der unter 5-Jährigen ist im Betrachtungszeitraum deutlich um fast 91% gestiegen, die Gruppe der 5- bis 15-Jährigen sogar um 227,3 %.

Aus dieser Untersuchung wird deutlich, dass vor allem die Altersgruppe der 15- bis 65-Jährigen kontinuierlich zurückgeht, aber die Zahl der unter 5-jährigen und bis 15-jährigen deutlich zugenommen hat. Dies bedeutet, dass es im Laufe der nächsten 10-20 Jahre zu einem Anstieg in der Gruppe der 15- bis 65-Jährigen kommen wird.

**Tabelle 4: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde nach Altersgruppen von 2004 bis 2014 [Quelle MV] <sup>5</sup>**

Jahr	Bevölkerung der Gemeinde Lütow nach Altersgruppen				
	Bevölkerung im Alter von ... bis unter ... Jahren				
	Insgesamt	unter 5	5 - 15	15 - 65	65 und mehr
2004	361	11	11	275	64
2005	368	16	13	265	74
2006	368	18	13	262	75
2007	362	16	15	254	77
2008	362	18	16	253	75
2009	371	19	21	252	79
2010	391	16	25	271	79
2011	373	21	25	251	76
2012	373	22	28	249	74
2013	379	22	40	244	73
2014	371	21	36	237	77
<b>2004-2014 (%)</b>	<b>2,77 %</b>	<b>90,91 %</b>	<b>227,27 %</b>	<b>-13,82 %</b>	<b>20,31 %</b>

<sup>5</sup> Landesamt für Statistik Mecklenburg-Vorpommern: <http://www.statistik.m-v.de> vom 08.08.2016

## 4.2. BEVÖLKERUNGSPROGNOSE DER GEMEINDE LÜTOW

Für die weitere Entwicklung der Gemeinde, insbesondere im Hinblick auf die Ausweisung von Wohnbauflächen ist die Prognose der Bevölkerungsentwicklung ein bedeutender Aspekt.

Am 30. September 2008 wurden die Ergebnisse der 4. Landesprognose zur Bevölkerungsentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern bis zum Jahr 2030 veröffentlicht. Ab dem Jahr 2031 besitzen alle Prognosen Modellcharakter und werden mit zunehmendem Abstand zum Basisjahr immer schwerer abschätzbar. Prognosen für Lütow liegen nicht vor.

**Tabelle 8 Prognose der Bevölkerungsentwicklung im Land Mecklenburg-Vorpommern und Landkreis Vorpommern-Greifswald bis 2030** <sup>6</sup>

	2006 (Basisjahr)	2030	Saldo 2006 – 2030	Saldo in %
M-V	1.693.754	1.451.887	-241.867	-14,3%
Landkreis V-G	245.733	223.871	-21.862	-8,9%

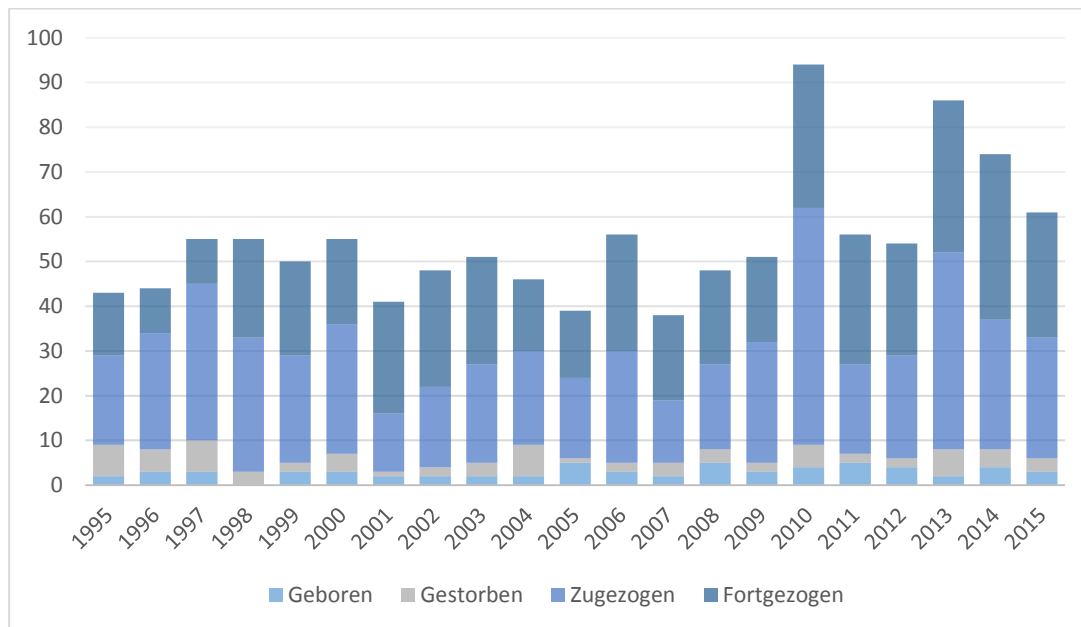
Nach der oben gezeigten Prognose der Bevölkerungsentwicklung wird Mecklenburg-Vorpommern von 2006 bis 2030 etwa 14,3% seiner Einwohner in Folge der natürlichen und räumlichen Bevölkerungsentwicklung verlieren. Zusammengefasst zeigen sich u.a. folgende demografische Entwicklungstrends in Mecklenburg-Vorpommern:

- Die Fertilitätsrate steigt bis 2015 auf 1,5 Kinder je Frau und verharrt auf diesem Niveau bis zum Ende des Prognosezeitraums.
- Die Lebenserwartung bei Geburt nimmt weiter zu und steigt bis 2030 für einen neugeborenen Jungen um 4,6 Jahre und für ein neugeborenes Mädchen um 3,2 Jahre.
- Die Fortzüge aus Mecklenburg-Vorpommern sinken bis 2030 um ca. die Hälfte.
- Die Zuzüge nach Mecklenburg-Vorpommern sinken bis 2030 um ca. 10 Prozent.
- Veränderung der Altersstruktur in Mecklenburg-Vorpommern: Die Zahl der Altersgruppe der 0- bis 20-Jährigen sinkt von 2006 zu 2060 von 17% auf 13,9 %, ist aber zwischenzeitlich Schwankungen ausgesetzt. Waren im Jahr 2006 noch 20,6 % aller Einwohner Mecklenburg-Vorpommerns 65 Jahre und älter sind es 2060 voraussichtlich 36,2 %. Das Durchschnittsalter steigt damit von 45,73 Jahren (Stand 2006) auf 51,4 Jahre (Stand 2030).
- Die räumliche Bevölkerungsbewegung unterliegt starken Schwankungen und ist abhängig vom Wanderungspotential und der wirtschaftlichen Entwicklung.

Eine direkte Übernahme der Daten auf einzelne Kommunen ist nicht möglich, da sowohl räumliche Strukturen, Lage der Gemeinden und die wirtschaftliche Entwicklung Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung haben. So ist z.B. in den Umlandgemeinden größerer Städte mit einer relativ geringen Bevölkerungsabnahme oder sogar mit einer Zunahme zu rechnen, während sich die Einwohnerzahl in den Städten verringern wird. Hinzu kommt, dass die Gemeinden für statistische Berechnungen eine Mindestgröße von 20.000 Einwohnern aufweisen sollten.

<sup>6</sup> Landesamt für Statistik Mecklenburg-Vorpommern: <http://www.statistik.m-v.de> vom 08.08.2016

Für die Gemeinde Lütow kann anhand des bisherigen Verlaufs eine perspektivische Entwicklung dargestellt werden. Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde zeigt während der letzten Jahrzehnte (1995 - 2015) einen durchschnittlichen Bevölkerungsanstieg von 2 Personen pro Jahr (siehe Kap. 4.1). Wird diese Entwicklung auch bis zum Jahr 2030 angenommen, so ergibt sich ein Anstieg der Einwohnerzahl von 371 im Jahr 2015 um 32 Personen auf 403 Einwohner im Jahr 2030. Diese Prognose berücksichtigt nicht etwaige Veränderungen der wirtschaftlichen oder gesellschaftlichen Bedingungen. Einzelne Faktoren können zu einer Veränderung der Prognose führen.

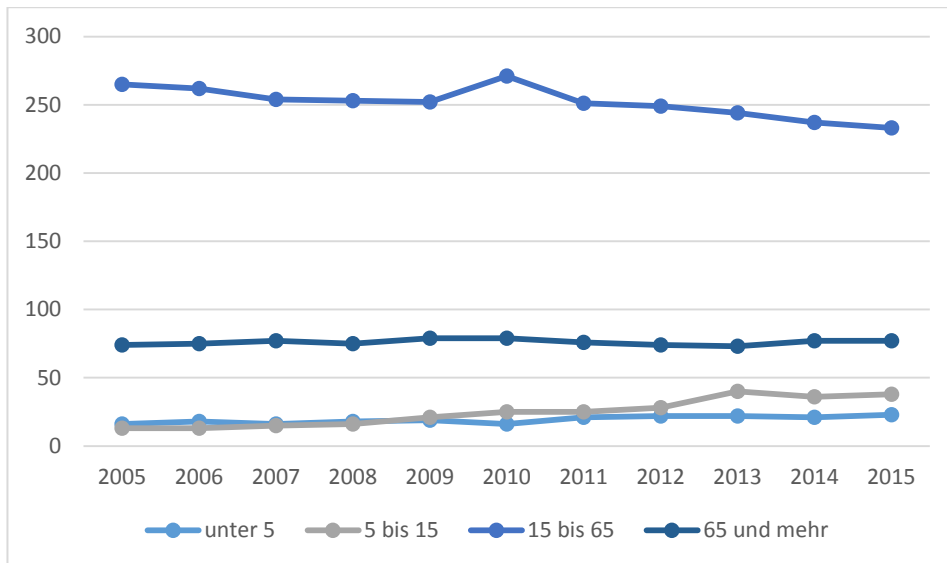


**Diagramm 4 Natürliche und räumliche Bevölkerungs- und Wanderungsentwicklung der Gemeinde Lütow (1995-2015)**

In den letzten 20 Jahren hat die Gemeinde Lütow mit Ihren Ortsteilen Neuendorf und Netzelkow im jährlichen Mittel einen Bevölkerungsgewinn von insgesamt 0,6% zu verzeichnen. Der Gewinn ist sowohl durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung, als auch durch räumliche Bevölkerungsbewegung bedingt. Hierbei weist vor allem der Wanderungssaldo erhebliche Schwankungen auf. So gab es in den Jahren 2001, 2002, 2011 und 2014 eine starke Abwanderungsbewegung, während sich der Saldo der Jahre 1996, 1997, 2000, 2010 und 2013 im positiven Bereich befand.

In Lütow lassen sich zudem folgende Entwicklungen erkennen:

- Die Altersstruktur in der Gemeinde, des Landkreises und der Stadt Wolgast zeigen eine annähernd gleiche Entwicklung. Unterschiede gibt es bei der Altersgruppe der unter 5-jährigen, die im Vergleich zum Mittelzentrum Wolgast einen stärkeren Anstieg zu verzeichnen hat, ebenso wie die Personengruppe der 5- bis 15-jährigen. Es ist daher nicht unbedingt davon auszugehen, dass in den kommenden Jahren die natürliche Bevölkerungsentwicklung in Lütow einen annähernd gleichen negativen Verlauf wie im Bundesland oder Landkreis nehmen wird. Es ist durchaus möglich, dass die Bevölkerungsentwicklung nur leicht zurückgehen bzw. sogar konstant steigen kann.



**Diagramm 5 Verteilung der Altersgruppen in der Gemeinde Lütow (2005-2015)**

- Durch die unmittelbare Nähe der Gemeinde Lütow zu den Seebädern, ist ein günstigerer Verlauf des Wanderungssaldos als im restlichen Landkreis möglich.
- Die vorliegende Bevölkerungsprognose für Mecklenburg-Vorpommern und den Landkreis basiert auf den statistischen Berechnungen des Landesamtes für Statistik M-V. Besonders bei einwohnerschwachen Gemeinden können schon kleinere Ereignisse die ermittelten Werte revidieren. So kann z.B. die weitere Ansiedlung von Gewerbeunternehmen im nahegelegenen Einzugsbereich in Zinnowitz und Wolgast Arbeitsplätze schaffen und somit einer Abwanderung entgegenwirken oder die Attraktivität der Region zu einem verstärkten Zuzug führen. Des Weiteren kann der natürliche Bevölkerungssaldo auch über die nächsten Jahre hinweg positiv ausfallen.

Aufgrund seiner Nähe zu den Seebädern der Insel Usedom mit dem Grundzentrum Zinnowitz liegt Lütow in einem direkten Spannungsfeld. Bezüglich der Arbeitsplätze profitiert die Gemeinde von der Nähe, andererseits besteht auch die verstärkte Gefahr der Abwanderung. Berufspendler können nur an den Heimatort gebunden werden, wenn die Gemeinde über eine weitgehende intakte Infrastruktur verfügt und vor allem Eigentum an Haus, Grund und Boden verfügbar ist. Die Nachfrage an Wohnraum und Baugrundstücken zeigt auch die Anzahl der Bauanträge für Wohnhäuser in der Gemeinde.

Insgesamt sind in der Gemeinde Lütow aktuell 20 Anträge für neue Wohnhäuser gestellt, wodurch fast alle verfügbaren Flächen im Innenbereich gem. §34 BauGB und in den rechtskräftigen Bebauungsplänen inzwischen aufgebraucht sind. Des Weiteren wurden weitere 4 Bauanträge zur Umnutzung eines Gebäudes in ein Wohngebäude, für einen Wintergarten und Ferienhäuser gestellt.



**Tabelle 9 Bauanträge für Wohnhäuser in der Gemeinde Lütow, Quelle: Amt am Peenestrom, FD Bauen, Stand 11.01.2018**

Ortsteil	Bauanträge	davon im Innenbereich §34 BauGB	davon im Geltungsbereich der B-Pläne
Lütow	11	7	4
Neuendorf	7	7	0
Netzelkow	2	2	0
<b>Gesamt</b>	<b>20</b>	<b>16</b>	<b>4</b>

### 4.3. WOHNRAUMBESTAND UND -BEDARF

Eine grundsätzliche Aufgabe der vorbereitenden Bauleitplanung ist die Siedlungsstruktur als ein geordnetes städtebauliches Gefüge zu erhalten bzw. dahingehend zu entwickeln. Mit der Darstellung der Ortsränder, der Bau- und Gewerbeflächen im Planteil soll eine intakte Ortsrandstruktur erhalten bzw. ergänzt werden. Bei der Ausweisung von zusätzlichen Baulandflächen sind vor allem die Belange von Natur und Landschaft und der Landwirtschaft zu berücksichtigen.

#### Wohnraumbestand

Zur aktuellen Wohnraumversorgung der Gemeinde liegen statistische Angaben seitens des Landesamtes für Statistik M-V vor. Die nachfolgende Tabelle zeigt für Lütow den Bestand an Wohngebäuden in Wohn- und Nichtwohngebäuden zum Stichtag 31.12.2015.

**Tabelle 10 Verteilung der Wohngebäude in der Gemeinde Lütow, [Quelle SIS]**

		31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Wohnungen in Wohn- & Nichtwohngebäuden insgesamt		207	209	213	214	216
Verteilung Anzahl d. Wohnräume einschl. Küche	1	4	4	4	4	4
	2	20	20	20	20	20
	3	35	35	36	36	36
	4	56	58	59	59	60
	5	49	49	50	51	51
	6	30	30	31	31	32
	7 und mehr	13	13	13	13	13
Wohnfläche je Einwohner		53,7	54,3	54,4	56,1	56,6

In Lütow ist der Anteil an Wohnungen mit 1- sowie 7- Räumen sehr gering. Auch wenn zukünftig mit einer Abnahme der Haushaltsgrößen zu rechnen ist, werden zu kleine Wohneinheiten nicht mehr den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechen. In Lütow ist dieser Umstand wenig bedeutend, da sich nahezu alle Wohneinheiten im Privateigentum befinden. Nur etwa 1 % entfallen auf Mietwohnungen. Das Ergebnis ist auf den geringen Mietwohnungsanteil und die durchschnittliche Familiengröße in ländlichen Regionen zurückzuführen.

Für die Gemeinde Lütow wurde die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner auf Basis der statistischen Werte ermittelt. Entsprechend dem bundes- und landesweiten Trend erhöhte sich diese Kennzahl in den Jahren zwischen 2011 und 2015 um circa 5,40 % von 53,70 m<sup>2</sup> auf 56,60 m<sup>2</sup>. Bundesweit beträgt die durchschnittliche Wohnfläche 42,7 m<sup>2</sup> je Person (Quelle: statistisches Bundesamt). Somit liegt die durchschnittliche Wohnfläche in Lütow über dem bundesweiten Durchschnitt.

**Tabelle 11 Eigentumsformen in der Gemeinde Lütow in den Jahren 1995 und 2011 [Quelle SIS]**

	Privat	Eigentümer- gemeinschaft	Genossen- schaft	private u. kommunale Unternehmen	anderes Privatunter- nehmen	Organisation o. Erwerbs- zweck (Bund/Land)
1995	81	-	-	8	2	7
in %	83%	0%	0%	8%	2%	7%
2011	151	6	-	3	-	-
in %	94%	4%	0%	2%	0%	0%

Die vorherrschende Eigentumsform in der Gemeinde Lütow ist aktuell das Privateigentum mit 94%. Im Jahr 1995 war das Privateigentum (83%) auch bereits vorherrschend, jedoch gab es noch einige private bzw. kommunale Unternehmen und Organisation von Bund und Land.

In der nachfolgenden Tabelle werden für die Gemeinde Lütow, dem Landkreis, dem Bundesland sowie für ganz Deutschland die Kennzahlen zur Wohnungsnutzung wie die durchschnittliche Wohnungsgröße, verfügbare Wohnfläche pro Einwohner, durchschnittliche Raumanzahl (ohne Küche und Bad) und den Anteil des selbstgenutzten Wohneigentums zum Stichtag 31.12.2015 veranschaulicht.

**Tabelle 12 Statistische Wohnsituation am 31.12.2015 (Quelle: Statistisches Bundesamt)**

	Größe pro Wohneinheit	Verfügbare Wohnfläche pro Einwohner	Räume je Wohneinheit	Anteil selbstgenutztes Wohneigentum
BRD	91,6 m <sup>2</sup>	46,2 m <sup>2</sup>	4,4	43,9%
M-V	79,4 m <sup>2</sup>	44,1 m <sup>2</sup>	4,0	36,2%
Landkreis	78,9 m <sup>2</sup>	45,0 m <sup>2</sup>	3,9	38,1%
Lütow	97,2 m <sup>2</sup>	56,6 m <sup>2</sup>	4,4	66%

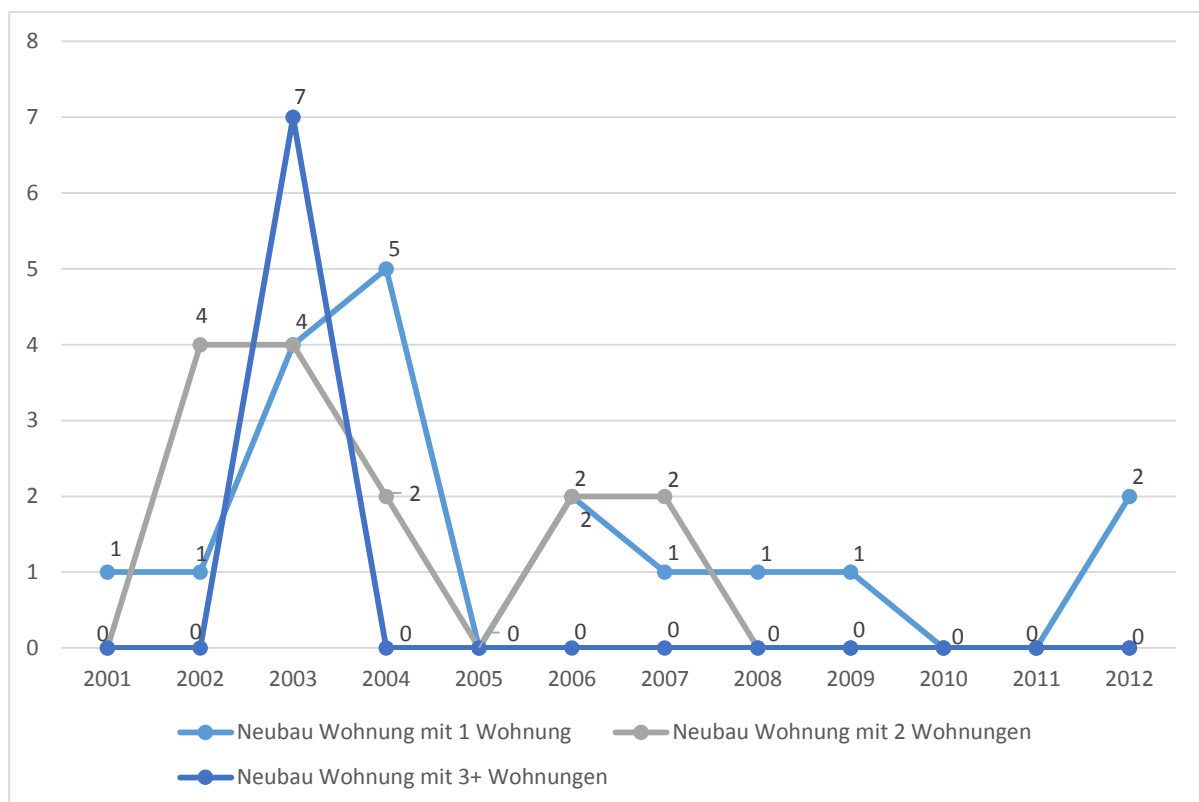
Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt in der Gemeinde Lütow deutlich über dem Schnitt des Landkreises und des Bundeslandes und auch über dem der Bundesrepublik. Dies liegt an der vorherrschenden Nutzung durch größere Familien, welche einen höheren Flächenbedarf haben.

Ein knappes Baulandangebot, wie es derzeit bereits vorliegt, führt langfristig zu steigenden Miet- und Immobilienpreisen, die potenzielle Neubürger und auch die vorhandenen Bürger abschrecken könnte. Allerdings liegt der aktuelle Baulandpreis der Gemeinde Lütow noch weit unter den Preisen in den Seebädern entlang der Ostseeküste. Im Hinblick auf den hohen Pendleranteil von Arbeitnehmern ist dies besonders zu berücksichtigen. Dem im Baugesetzbuch im § 1 Abs. 6 Nr. 2 formulierten Grundsatz „die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung“ sind zu berücksichtigen, kann bei erheblicher Baulandverknappung nicht mehr Rechnung getragen werden.

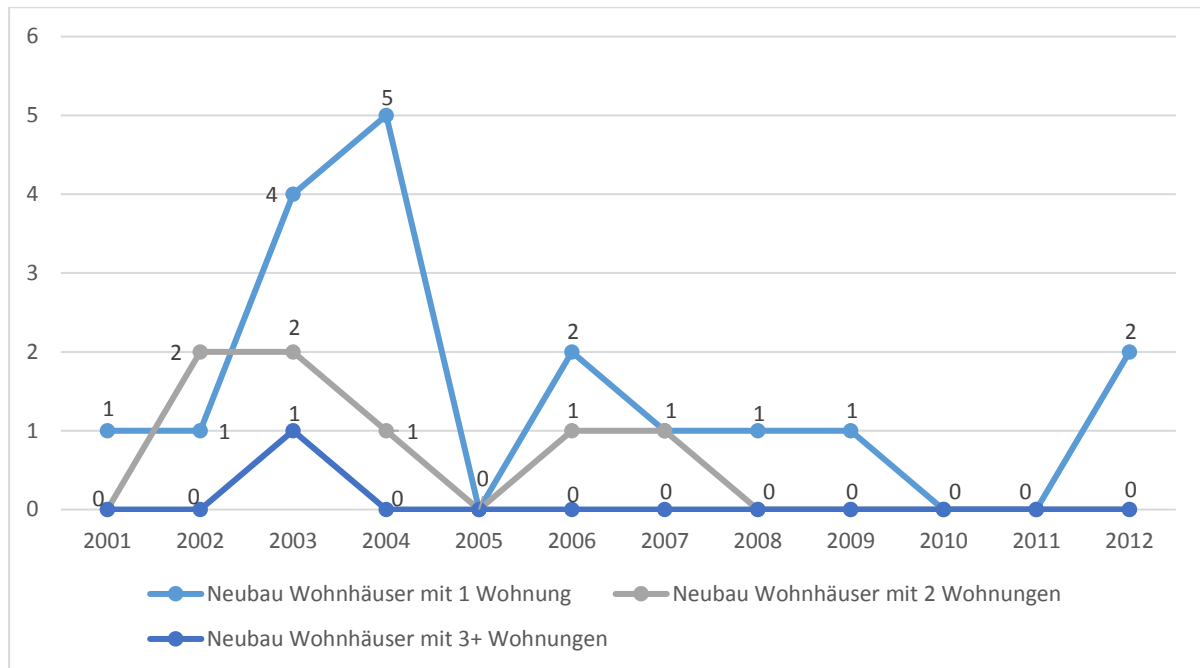
Eine Darstellung der aktuellen Nutzung im Wohnraumbestand befindet sich in Anlage 1 dieser Begründung zum Flächennutzungsplan. Grundlage ist die Kartierung des Wohnraumbestandes im August / September 2017.

### Entwicklung des Innenbereichs

Die nachfolgenden Diagramme zeigen, in welchem Umfang in den vergangenen Jahren Maßnahmen zur Schaffung und Erhalt von Wohnraum getätigt wurden.



**Diagramm 6 Bautätigkeiten in der Gemeinde Lütow, Wohnungen (Quelle: SIS)**



**Diagramm 7 Bautätigkeiten in der Gemeinde Lütow, Wohnhäuser (Quelle: SIS)**

Die Diagramme zeigen auf, dass der Um- und Neubau in der Gemeinde Lütow bis zum Jahr 2003 zugenommen hat und ab 2003 bei allen Wohnraumtypen stetig abnimmt. Auf Grund von Sanierungsstau in den vergangenen 20 Jahren, wird in Zukunft mit einer Umbautätigkeit an bestehenden Wohngebäuden gerechnet. Hierzu wird auch die nachträgliche Herstellung barrierefreien bzw. altersgerechten Wohnraumes gezählt. Bei der Schaffung von Wohnraum durch Erweiterung bestehender Wohngebäude zeigt sich eine gleichbleibende positive Tendenz, da zwar durch vorhandene Grundstückszuschnitte erforderliche Abstandsflächen eine Erweiterung weitestgehend nicht möglich machen, kommt es meist zu Sanierung und Ausbau vorhandener Ausbaureserven im Dachgeschossbereich. Des Weiteren kommt es zur Umnutzung von Nichtwohngebäuden zu Wohngebäuden. In absehbarer Zeit ist davon auszugehen, dass in der Gemeinde Lütow kaum noch geeignete Objekte zur Verfügung stehen werden.

In den folgenden Tabellen (Tabelle 15 – Tabelle 17) wird für die Ortsteile Neuendorf, Lütow und Netzelnkow eine Auflistung der beantragten Bauvorhaben innerhalb und außerhalb von Bebauungsplänen gezeigt. Jedoch können keine Angaben gemacht werden, ob und wann die Bauvorhaben realisiert und fertiggestellt werden. Bauvoranfragen sind hierbei nicht berücksichtigt.

**Tabelle 13 Beantragte Bauvorhaben im OT Neuendorf (Quelle: Amt Am Peenestrom, FD Bauen, Stand 11.01.2018)**

	geplante Nutzung	Anzahl
Innenbereich	Einfamilienhaus	3
	Mehrfamilienhaus	1
	Wohngebäude mit 2 WE	3
	Umnutzung in Wohnhaus	1
	Ferienhaus	2

**Tabelle 14 Beantragte Bauvorhaben im OT Lütow (Quelle: Amt Am Peenestrom, FD Bauen, Stand 11.01.2018)**

	geplante Nutzung	Anzahl
BP Nr. 2 "Neuendorfer Weg"	Wohnhaus mit Einliegerwohnung	1
VE – Plan Nr. 4 "Große Höllenkammer"	Wintergarten	1
BP Nr. 7 "Am Kirchsteig"	Wohnhaus mit Einliegerwohnung	3
BP Nr. 7 "Am Kirchsteig"	Einfamilienhaus	3
Innenbereich	Einfamilienhaus	4

**Tabelle 15 Beantragte Bauvorhaben im OT Netzelkow (Quelle: Amt Am Peenestrom, FD Bauen, Stand 11.01.2018)**

	geplante Nutzung	Anzahl
Innenbereich	Einfamilienhaus	2

In der ganzen Gemeinde sind aktuell 20 Anträge für Neubauten in der Wohnnutzung gestellt, dies zeigt deutlich den Bedarf und das Interesse an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet. Durch die vorhandenen Bauanträge, vor allem innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne, sind die verfügbaren Bauflächen zum aktuellen Zeitpunkt nahezu aufgebraucht.

Bei aller Weiterentwicklung in den Dörfern müssen natürlich dorftypische Belange im Ortskern berücksichtigt werden. Größere Hausgärten oder weiträumigere Grundstücke gehören ebenfalls zum Erscheinungsbild wie Fachwerkhäuser oder ehemalige landwirtschaftlich geprägte Höfe.

Von freien Teilbereichen größerer Grundstücke trennen sich deren Besitzer bestenfalls zugunsten ihrer Kinder. Nur in Ausnahmefällen erfolgt ein Verkauf an Dritte. Bei der weiteren Entwicklung muss einkalkuliert werden, dass im dörflichen Bereich die Eigentümer stärker an ihrem ererbten Besitz verankert sind und sich nicht ohne Not bzw. Grund davon trennen.

In der Regel zeigen die Einwohner kleinerer Gemeinden eine größere Heimatverbundenheit und Nähe zur Familie. Vor allem Familien, die sich einen festen Wohnsitz aufgebaut haben oder dies vorhaben, ziehen eine größere Mobilität zum Arbeitsplatz, anstatt eines Ortswechsels vor. Gerade für diese Altersgruppe sollte durch die Bereitstellung von Bauplätzen im Ort und einer leicht zugänglichen sozialen Infrastruktur mit hoher Qualität (Schule, Kindergarten) einer Abwanderung entgegen gewirkt werden.

## Potentiale zur weiteren Nutzung bebaubarer Innenbereichsflächen

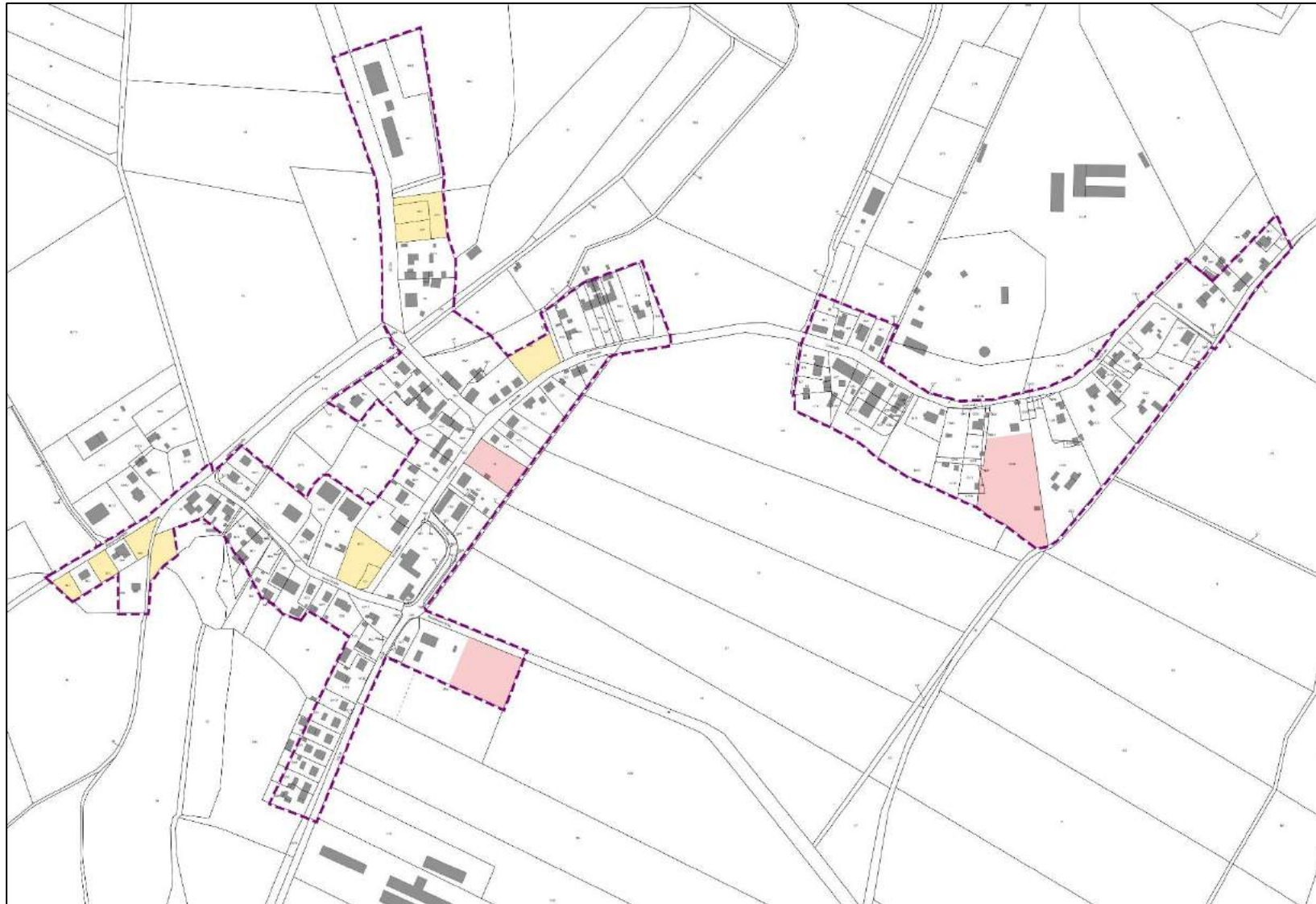
Alle drei Ortsteile der Gemeinde Lütow verfügen über eine Klarstellungssatzung zur Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB von dem Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Die nachfolgenden Darstellungen zeigen die aktuell noch verfügbaren Grundstücke (rot markiert), die sich innerhalb der Klarstellungsgrenzen (violett) und in kommunalem Eigentum befinden. Die sonstigen freien Grundstücke (gelb) sind zwar potentiell bebaubar, jedoch bereits in Privateigentum.



**Abbildung 11** Verfügbarkeiten innerhalb der Klarstellungsgrenze im Ortsteil Netzelkow

Im Ortsteil Netzelkow im östlichen Teil der Gemeinde befinden sich aktuell noch 3 nicht bebaute Grundstücke innerhalb der Klarstellungsgrenze, welche sich allerdings in Privateigentum befinden, somit stehen für die gesamtgemeindliche Entwicklung hier keine Grundstücke zur Verfügung.



**Abbildung 12 Verfügbarkeiten innerhalb der Klarstellungsgrenze im Ortsteil Neuendorf**

Im Ortsteil Neuendorf gibt es aktuell 10 Baulücken bzw. freie Grundstücke wovon sich 3 in kommunalem Eigentum befinden und insgesamt 9 beantragte Bauvorhaben, womit auch in diesem Ortsteil davon ausgegangen werden kann, dass für die gesamtgemeindliche Entwicklung zukünftig keine Flächen zur Verfügung stehen.



Neben den 2 freien und auch nutzbaren Baulücken in der westlichen Ortslage des OT Neuendorf, gibt es auch im östlichen Teil ein großes gemeindeeigenes Grundstück, welches als Potentialfläche betrachtet wird. Die aktuelle Nutzung der Fläche setzt sich aus mehreren Erschließungsflächen zusammen, die die ENGIE Deutschland GmbH als Verbindung zu ihrer Feldzentrale und den südlich der Ortslage liegenden Ölpumpen nutzt. Des Weiteren befinden sich auch die Leitungen der ENGIE Deutschland GmbH mit den entsprechenden Schutzabständen auf der Fläche.

Neben den Anlagen der ENGIE Deutschland GmbH befindet sich ein gesetzlich geschütztes Gewässerbiotop auf der Fläche.

**Abbildung 13 Flurstück Nr. 12/28 im OT Neuendorf**

Aufgrund dessen bleiben von dem Grundstück nur kleinere Bereiche übrig, die tatsächlich für eine Wohnbaunutzung in Frage kommen. Diese restlichen Flächen verlieren durch die direkt gegenüberliegende Feldzentrale, die südlich liegenden Öl-Pumpen und dem Verkehr auf der Erschließungsstraße auf dem Grundstück derart an Attraktivität, dass nicht mit einer tatsächlichen Nutzung als Wohnbaufäche gerechnet werden kann und davon ausgegangen werden muss, dass diese Fläche auch zukünftig nicht als Wohnbaufäche genutzt wird.

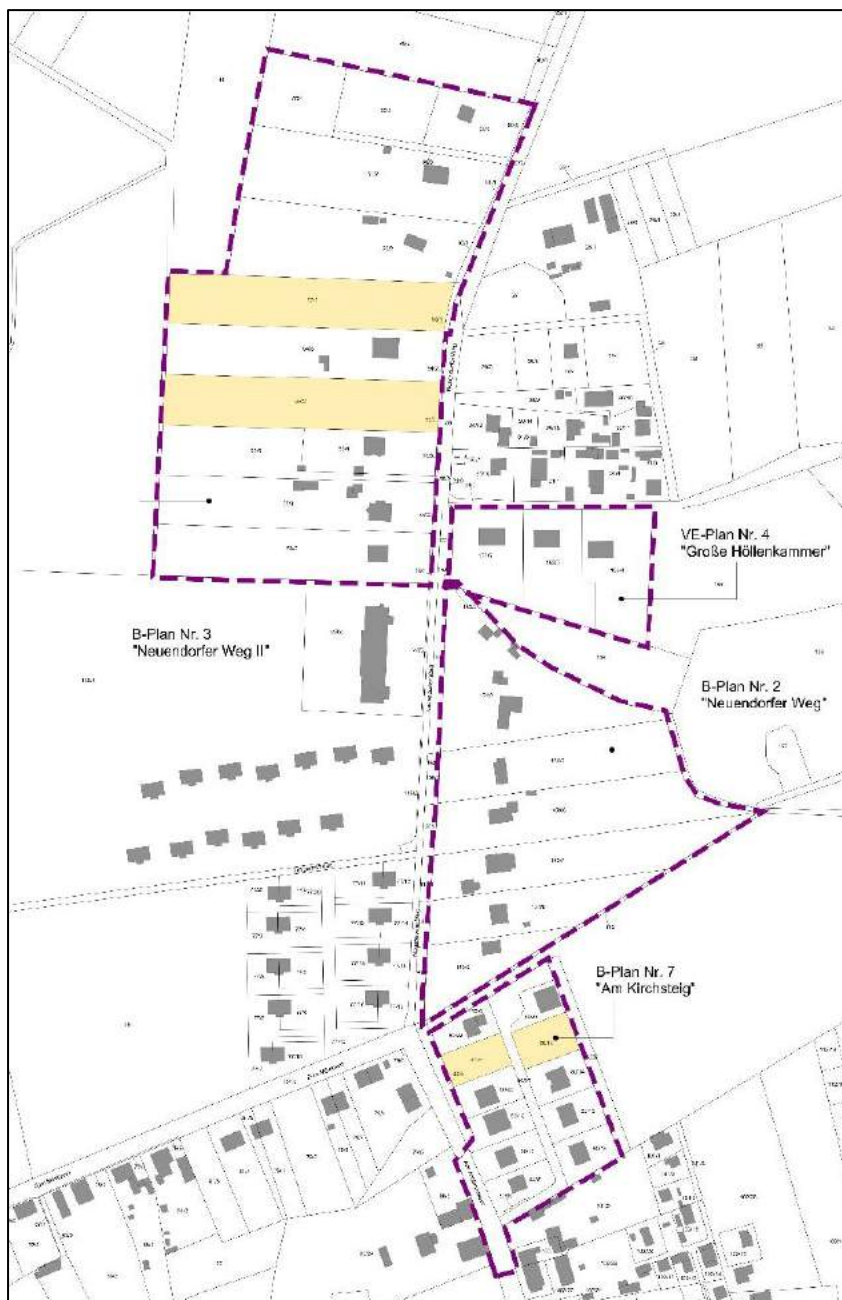




**Abbildung 14 Verfügbarkeiten innerhalb der Klarstellungsgrenze im Ortsteil Lütow**

Im Ortsteil Lütow befinden sich innerhalb der Klarstellungsgrenze 6 freie Grundstücke in Privateigentum, kommunale Grundstücke stehen nicht zur Verfügung. Da es im Ortsteil Lütow 6 beantragte Bauvorhaben gibt, ist davon auszugehen, dass auch diese privaten Flächen kurzfristig bebaut werden.

## Potentiale zur weiteren Nutzung innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne



Die rechtskräftigen Bebauungspläne in der Gemeinde Lütow, die der Wohnnutzung dienen, befinden sich aktuell ausschließlich im Ortsteil Lütow.

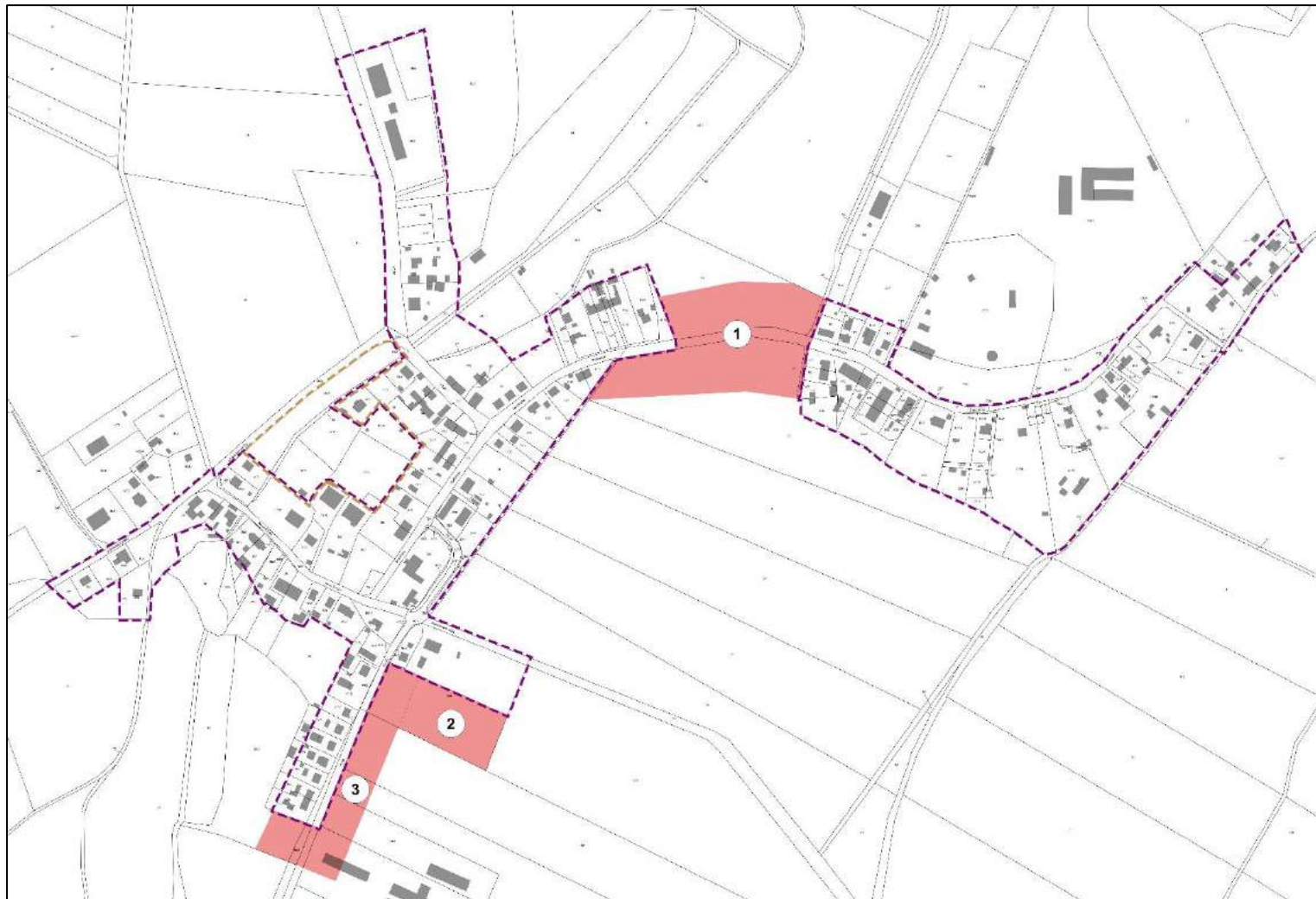
Die nebenstehende Abbildung zeigt die Geltungsbereiche der Bebauungspläne (violett) und die noch freien Grundstücke (gelb), welche sich aber bereits alle in Privateigentum befinden.

Innerhalb der B-Pläne sind aktuell noch 4 Grundstücke unbebaut und es gibt 7 beantragte Bauvorhaben, es kann also davon ausgegangen werden, dass auch diese Lücken kurzfristig bebaut werden.

**Abbildung 15 Freie Grundstücke innerhalb der rechtskräftigen B-Pläne, OT Lütow**

Die verfügbaren Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und der Bebauungspläne beschränken sich zusammengefasst auf 2 Flächen (insgesamt ca. 6.000m<sup>2</sup>) im Ortsteil Neuendorf, die restlichen Flächen befinden sich bereits in Privateigentum und stehen der Gemeinde für eine Entwicklung nicht zur Verfügung.

## Standortanalyse zur Ausweisung neuer Wohnbaupotentialflächen im Außenbereich



Innerhalb und angrenzend zu den drei Ortsteilen Neuendorf, Netzelkow und Lütow befinden sich mehrere Flächen, die zur Schaffung von neuen Baugrundstücken in Frage kommen. Im Folgenden werden insgesamt 5 Potentialflächen untersucht.

Abbildung 16 Potentialflächen im Ortsteil Neuendorf



Abbildung 18 Potentialflächen im Ortsteil Lütow

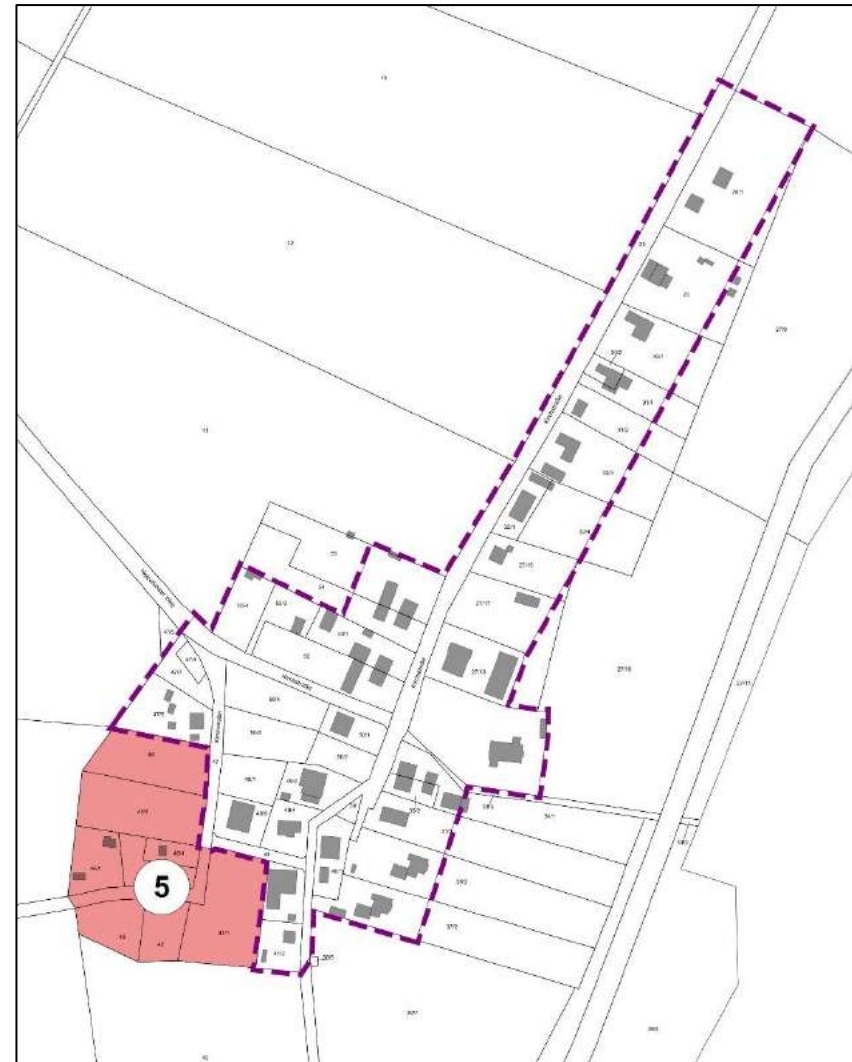


Abbildung 17 Potentialflächen im Ortsteil Netzelkow

Standort / Lage	derzeitige Nutzung	Vorteile	Nachteile
<b>Standort 1:</b> - OT Neuendorf - zwischen den 2 bebauten Ortslagen - ca. 2,3 ha / 17 Baugrundstücke	Acker	- Erschließung über Dorfstraße bereits vorhanden - kein Naturschutzgebiet - keine geschützten Biotop betroffen - nicht im Hochwasserrisikogebiet	- Ackerfläche würde verloren gehen - Fläche dient als "Durchgangsschneise" für die örtliche Fauna - liegt im Landschaftsschutzgebiet - großer Einfluss auf das Landschaftsbild - Flurstücke befinden sich im Privateigentum - im Hochwasserrisikogebiet
<b>Standort 2:</b> - OT Neuendorf - unterhalb des Gemeindehauses - 0,7 ha / 6 Bauplätze	Acker	- Erschließung über Netzelkower Weg möglich - keine Schutzobjekte betroffen - Flurstück ist Gemeindeeigentum - nicht im Hochwasserrisikogebiet	- aufgrund der vertikalen Ausdehnung der Fläche wären zusätzliche Erschließungsarbeiten notwendig um die gesamte Fläche nutzbar zu machen - liegt im Landschaftsschutzgebiet - Ackerfläche würde verloren gehen
<b>Standort 3:</b> - OT Neuendorf - östl. Seite d. Lütower Weges - 1,2 ha / 10 Bauplätze	Acker	- Erschließung über Lütower Weg bereits vorhanden - keine Schutzobjekte betroffen - städtebaulich geschlossenes Ortsbild aufgrund der 2-seitigen Bebauung des Lütower Weges - Fläche stellt Siedlungsergänzung dar, d.h. keine Splittersiedlung - im Hochwasserrisikogebiet - nicht im Hochwasserrisikogebiet	- Ackerfläche würde verloren gehen - liegt im Landschaftsschutzgebiet - geringfügiger Einfluss auf Landschaftsbild - Grundstücke in Privateigentum

<p><b>Standort 4:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- OT Lütow</li> <li>- im Geltungsbereich B-Plan Nr. 3 "Neuendorfer Weg"</li> <li>- 1,2 ha / 5 Bauplätze</li> </ul>	<p>Grünfläche / Gärten</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- B-Plan bereits vorhanden, d.h. nur B-Plan-Änderung erforderlich</li> <li>- keine Schutzobjekte betroffen</li> <li>- liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet</li> <li>- Vorprägung durch vorhandene Bebauung</li> <li>- Fläche stellt Siedlungsergänzung dar, d.h. keine Splittersiedlung</li> <li>- nicht im Hochwasserrisikogebiet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundstücke in Privateigentum</li> <li>- Nähe zu Waldfläche → Waldabstand muss eingehalten werden, d.h. nicht alle Flächen d. Geltungsbereichs B-Plan Nr. 3 nutzbar</li> <li>- Bebauung in der 2. Reihe, Erschließung über straßenseitige Grundstücke / Flächen</li> </ul>
<p><b>Standort 5:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- OT Netzelkow</li> <li>- südwestl., angrenzend zur Ortslage</li> <li>- 1 ha / 5 Bauplätze</li> </ul>	<p>Acker / Gärten</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- teilw. Gemeindeeigentum</li> <li>- Fläche stellt Siedlungsergänzung dar, d.h. keine Splittersiedlung</li> <li>- Vorprägung durch vorhandene Bebauung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- teilw. Privateigentum</li> <li>- liegt im Landschaftsschutzgebiet</li> <li>- geschütztes Biotop in der Fläche</li> <li>- Altlastenverdachtsfläche</li> <li>- im Hochwasserrisikogebiet</li> </ul>

Wie bereits im Kapitel 4.2 *Bevölkerungsprognose der Gemeinde Lütow* beschrieben, ist mit einem jährlichen Zuwachs von 2 Einwohnern zu rechnen. Ausgehend von einem Betrachtungszeitraum von 15 Jahren und einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2 Personen pro Haushalt, werden 15 zusätzliche Bauplätze erforderlich.

Im vorliegenden Flächennutzungsplan werden von der Gemeinde Lütow die **Standorte 3 (OT Neuendorf) und 4 (OT Lütow)** favorisiert und eine Entwicklung in diesen Bereichen angestrebt. Die Flächen verfügen insgesamt über eine Fläche von 2,4 ha und 15 Bauplätzen. Weitere 2 Bauplätze kommen durch den B-Plan Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße" hinzu, diese haben aber eher den Zweck einer Betreiberwohnung für die vor Ort ansässige Ferienwohnungs-Vermietung. Die Standorte 3 und 4 werden außerdem priorisiert, weil sie angrenzend zu den bereits bebauten Ortsteilen liegen, nur über eine geringe Flächenausdehnung verfügen und die Flächen bereits durch die vorhandene Bebauung vorgeprägt sind. Dadurch sind die Umweltauswirkungen und die Auswirkungen auf das Ort- und Landschaftsbild verhältnismäßig gering, besonders im Vergleich zu Standort Nr. 1.

Detailliertere Aussagen zu den Ergänzungsbereichen (Standorte 3 und 4) werden im Kapitel 7. *Änderungsbereiche* getroffen.

## **5. WIRTSCHAFT**

### **5.1. WIRTSCHAFTSSTRUKTUR**

---

Der primäre Wirtschaftssektor umfasst die Bereiche der sogenannten "Urproduktion", also die Herstellung der Rohstoffe. Hierzu zählt in erster Linie die Landwirtschaft.

Traditionell ist die Gemeinde Lütow durch Land- und Forstwirtschaft sowie der Binnenfischerei geprägt, wobei die Landwirtschaft den größten Flächenanteil einnimmt. Etwa 753ha der Gemeindefläche werden als landwirtschaftliche Fläche genutzt, ca. 497ha werden als forstwirtschaftliche Fläche genutzt. Die Acker- und Grünlandflächen werden vorrangig von der Agrargesellschaft Peeneland Agrar GmbH bewirtschaftet.

Betriebe des sekundären Wirtschaftssektors werden dem produzierenden Gewerbe (Handwerk und Industrie) zugeordnet.

Die Gemeinde besitzt mehrere Gewerbestandorte. Hier sind als Unternehmen die ALBA Nord GmbH, ein Rohrleitungsbauunternehmen, ein Fischereibetrieb und das Wald- und Jagdgut Neuendorf zu nennen. Im Ortsteil Lütow befindet sich eine Kfz-Werkstatt.

Der tertiäre Sektor (Dienstleistungsbereich) in der Gemeinde Lütow der bedeutendste. In den Ortslagen Lütow, Netzelkow und Neuendorf sind verschiedene Dienstleistungen vertreten, so z.B. Schank- und Speisewirtschaft, Einzelhandel, Ferienzimmer- und wohnungsvermietung u.v.m..

Die Brutto-Einnahmen an der Gewerbesteuer lagen im Jahr 2015 bei rund 89.000 €<sup>7</sup>. Begünstigt durch die gute touristische Lage der Gemeinde auf der Insel Usedom und die gute Anbindung an die B111 über die VG 29, pendelt ein Großteil der Bevölkerung in die angrenzenden Städte. Die wirtschaftlich stärkeren Ober-, Mittel- und Grundzentren (Greifswald, Anklam, Wolgast und Zinnowitz) bieten vor allem im produzierenden Gewerbe und Dienstleistungsbereich attraktive Arbeitsplätze.

### **5.2. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG**

---

Die Wirtschaftsstruktur sowie die Entwicklung als wirtschaftlicher Standort ermöglicht Rückschlüsse auf die Erwerbstätigkeit der Bevölkerung. Zugleich wird auch die Bodennutzung wesentlich durch die wirtschaftlichen Tätigkeiten bestimmt.

#### **Gewerbe / Dienstleistung**

Dem LEP M-V 2016 entsprechend richtet sich das Hauptaugenmerk der wirtschaftlichen Entwicklung auf die Stärkung klein- und mittelständiger Betriebe, sowie die Erweiterung und Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Tourismus- und Gesundheitswirtschaft. Es sollen die Potenziale der Naturraumausstattung, der Forschung und Technologie weiter verbessert werden, um die Wettbewerbsfähigkeit dieser Branchen zu erhöhen. Der Tourismus ist als Querschnittsbranche von wesentlicher Bedeutung für die Entwicklung des Landes. Insbesondere die branchenübergreifende Zusammenarbeit wird immer wichtiger, um übergreifende Strategien entwickeln und damit weitere Potentiale ausschöpfen zu können.

---

<sup>7</sup> SIS: Steuereinnahmen nach Art der Steuer, Stand 2015

## **Landwirtschaft**

Gemäß den Zielen der übergeordneten Landesentwicklung kommt der Landwirtschaft vor allem im ländlichen Raum eine besondere Bedeutung für eine umweltgerechte Bewirtschaftung, die Schaffung von Arbeitsplätzen, die Erzeugung nachwachsender Rohstoffe und für den Erhalt und die Entwicklung einer vielfältigen Kulturlandschaft zu.

Größtenteils sind die Offenlandbereiche der Gemarkung Lütow im Regionalen Entwicklungsprogramm Vorpommern als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft gekennzeichnet. Da die Landwirtschaft einen wichtigen, in der Kulturlandschaft tätigen Produktionsbereich darstellt, sind die ausgewiesenen Vorranggebiete für landwirtschaftliche Bodennutzung vor anderen konkurrierenden Nutzungen zu schützen. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist eine wichtige Voraussetzung zur Sicherung einer nachhaltigen Landwirtschaft sowie der Erhaltung und Entwicklung leistungsfähiger Landwirtschaftsbetriebe und sollte bei allen Planungen Berücksichtigung finden.

## **Bergwerkseigentum Lütow / Krummin**

Seit 1966 ist auch die Erdölförderung in der Gemeinde Lütow ansässig. Durch das Unternehmen ENGIE E&P Deutschland GmbH werden im Gemeindegebiet durchschnittlich 3.000t Erdöl und 0,3 Mio. Nm<sup>3</sup> Erdölbegleitgas im Jahr gefördert. Das Unternehmen plant eine weitere Förderung für die nächsten 10 Jahre und länger. Aktuell befinden sich noch 5 Erdölpumpen im Gemeindegebiet (verteilt um den OT Neuendorf), welche noch betrieben werden. Nördlich der Ortslage Netzelkow befindet sich eine Pumpe zum Verpressen des Förderwassers und im Ortsteil Neuendorf die Feldzentrale des Unternehmens für dieses Gebiet.



## 6. FLÄCHENNUTZUNGEN

Die folgende Tabelle zeigt die flächenmäßige Verteilung der Nutzungen im Gemeindegebiet:

	<b>Fläche in ha</b>	<b>prozentualer Anteil</b>
Wald	497,0	34,6%
Landwirtschaft	753,0	52,5%
Grünfläche	86,0	6,0%
Wasserfläche	22,0	1,5%
Wohnbauflächen	41,0	2,9%
Gemischte Bauflächen	4,0	0,3%
Gewerbegebiete	2,5	0,2%
Sondergebiete	22,0	1,5%
Flächen Abgrabungen	7,0	0,5%
<b>Gesamt</b>	<b>1.434,5</b>	<b>100%</b>

### 6.1. BAUFLÄCHEN

---

Eine grundsätzliche Aufgabe der vorbereitenden Bauleitplanung ist die Siedlungsstruktur als ein geordnetes städtebauliches Gefüge zu erhalten bzw. dahingehend zu entwickeln. Mit der Darstellung der Bau- und Gewerbeflächen im Planteil soll eine intakte Ortsrandstruktur erhalten bzw. ergänzt werden. Bei der Ausweisung von zusätzlichen Baulandflächen sind vor allem die Belange von Natur und Landschaft und der Landwirtschaft zu berücksichtigen.

#### **Wohnbauflächen**

Lütow hat, wie viele andere Gemeinden, nach der Wendezeit einen Bevölkerungsschwund entsprechend der Abwanderung in den Westteil Deutschlands erfahren müssen. Über die Mitte der 90er Jahre stabilisierte sich die Bevölkerungszahl, zurückzuführen auf den Geburtenüberschuss gegenüber den Sterbefällen und den Rück- bzw. Zuzügen.

Lütow liegt auf Grund seiner Nähe zu den Seebädern der Insel Usedom mit dem Grundzentrum Zinnowitz in einem direkten Spannungsfeld. Bezüglich der Arbeitsplätze profitiert Lütow von der Nähe, andererseits besteht auch die verstärkte Gefahr der Abwanderung. Berufspendler können nur an den Heimatort gebunden werden, wenn die Gemeinde über eine weitgehende intakte Infrastruktur verfügt und vor allem Eigentum an Haus, Grund und Boden verfügbar ist.

Nach wie vor hält sich in Vorpommern-Greifswald der Trend zum eigenen Wohnhaus in Eigeninitiative mit Unterstützung der Verwandten und Bekannten.

Der Gemeinde Lütow mit ihren Ortsteilen, soll eine bauliche Eigenentwicklung ermöglicht werden, die mit Größe, Struktur und Ausstattung der Gemeinde im Einklang steht. Der Umfang der bereitzustellenden Wohnbauflächen ergibt sich aus dem Wohnungsbedarf (die Anzahl der

Haushalte bzw. der Nachfrage nach Wohnraum sowie die Größe der Wohnfläche, die einem Einwohner im Durchschnitt zur Verfügung steht). Ausgehend von den Prognosen der Bevölkerungsentwicklung steigt die Zahl der Bevölkerung und damit auch die der Haushalte für die kommenden Jahre leicht an. Außerdem werden sich die Haushaltsgrößen infolge des demografischen Wandels verkleinern, d.h. eine heute gleich hohe Bevölkerungszahl benötigt in Zukunft mehr Wohneinheiten.

Das potentielle Angebot an solchen Flächen wird im Rahmen des vorliegenden Flächennutzungsplanes dargestellt. Die einzelnen Flächen werden zeitlich differenziert entwickelt. Hierzu ist jeweils die Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen erforderlich. Mit diesen Vorhaben bleibt der Gemeinde Lütow die Möglichkeit erhalten, sich weiterhin durch ein gutes Angebot an Wohnbauflächen ihre stabile soziale Infrastruktur zu erhalten und zukunftsorientiert auszurichten.

Die Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO im Gemeindegebiet beschränken sich vor allem auf die bereits vorhandenen Wohnbauflächen gem. den Abgrenzungen der einzelnen Klarstellungssatzungen der Ortsteile. Zusätzlich werden im vorliegenden Flächennutzungsplan 3 Erweiterungsflächen für die Wohnnutzung dargestellt. Der Bedarfsnachweis für die 15 neu ausgewiesenen Baugrundstücke wurde im Kapitel 4.2 Bevölkerungsprognose der Gemeinde Lütow beschrieben.

### **Gemischte Bauflächen**

Lediglich ein Standort im Ortsteil Neuendorf der Gemeinde Lütow ist als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen. Der Standort dient Wohn- sowie gewerblichen Zwecken.

Eine neue Ausweisung für gemischte Bauflächen, speziell als Dorfgebiet, ist für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 10 "Am Fischerweg" geplant, um der bestehenden Nutzungsmischung zu entsprechen. Eine großflächige Erweiterung der Fläche ist nicht geplant.

### **Gewerbeflächen**

Eine Gewerbefläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO befindet sich im Norden der Ortslage Neuendorf an der VG 29, diese Fläche wird im vorliegenden Flächennutzungsplan in ihrem Umfang auf die tatsächliche Nutzung reduziert. Eine neue Gewerbegebietsausweisung erfolgt im Ortsteil Lütow an der Straße zum Möwenort. Hier befindet sich bereits seit Jahrzehnten eine KfZ-Werkstatt.

Die derzeitige Situation hinsichtlich bestehender gewerblicher Bauflächen wird von der Gemeinde Lütow als ausreichend eingeschätzt, ein weiterer Bedarf besteht nicht.

### **Sonderbauflächen**

Als Sonderbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO stellt der Flächennutzungsplan spezielle Nutzungen dar, die sich von den anderen Bauflächenkategorien wesentlich unterscheiden. Ihre Zweckbestimmung wird durch eine zusätzliche Bezeichnung (z.B. SO Camp = Sondergebiet Camping; SO FeWo = Sondergebiet Ferienwohnungsgebiet) kenntlich gemacht. Die Bebauung und Nutzung der Gebiete ist auf ihre jeweils spezifische Zweckbestimmung ausgerichtet.

Bestehende Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung befinden sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Netzelkow, diese Flächen gehören der Yachtlieger Achterwasser - Betriebs GmbH Netzelkow. Das Sondergebiet umfasst einen Caravanstellplatz und einen Anlegesteg für Sportboote.

Ein Sondergebiet für die Wochenendhausnutzung befindet sich östlich im Ortsteil Lütow direkt an der Küste. Neben diesem befand sich ein weiteres Sondergebiet für Ferienhäuser, welches aber im vorliegenden Flächennutzungsplan als Waldfläche dargestellt wird, da der zugehörige Bebauungsplan keine Rechtskraft erlangen konnte und somit kein Baurecht für diese Flächen herrscht.

Ein neues Sondergebiet wird westlich des Ortsteils Lütow im Waldgebiet an der Steilküste ausgewiesen. Dieses Sondergebiet umfasst den Campingplatz "Naturcamping Usedom", für welchen derzeit der Bebauungsplan Nr. 9 "Campingplatz Lütow" aufgestellt wird, um für die in Nutzung befindlichen Flächen Baurechts- und Versorgungssicherheit zu schaffen. Angrenzend an diese Flächen befindet sich das Sondergebiet "Kindererholung Gnitz", hierfür liegt ein rechtskräftiger vorhabenbezogener B-Plan vor, die Darstellung im vorliegenden Flächennutzungsplan wird dementsprechend angepasst.

Ein weiterer Änderungsbereich für ein Sondergebiet liegt im Ortsteil Neuendorf. Ausgewiesen wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienwohnungsgebiet. Hierbei handelt es sich um eine Konversionsfläche, auf welcher sich eine erhebliche Anzahl an Wohn- und Nebengebäuden sowie Flächenbefestigungen befanden. Die Nachnutzung soll einer baulichen Ergänzung der Gutsstruktur in der Ortslage Neuendorf dienen.

Das bereits in der wirksamen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lütow vorgesehene Sondergebiet Kur, welches nordwestlich der Ortslage Neuendorf ausgewiesen war, wird im vorliegenden Flächennutzungsplan nicht mehr ausgewiesen, da die Gemeinde Lütow keine entsprechenden Entwicklungsabsichten verfolgt.

## **6.2. GEMEINBEDARFSFLÄCHEN**

---

Gemeinbedarfsflächen umfassen alle öffentlichen Flächen, die der Allgemeinheit dienen. Auf Gemeinbedarfsflächen dürfen nur Einrichtungen und Anlagen zur öffentlichen Nutzung errichtet werden. Hierzu zählen Schulen, kirchliche, kulturelle, soziale und medizinische Einrichtungen sowie Verwaltungsgebäude und Einrichtungen der Feuerwehr.

In der vorliegenden Planzeichnung erfolgt die Darstellung der Gemeinbedarfsflächen in der Regel punktuell. Maßstabsbedingt ist eine räumliche Abgrenzung nicht immer möglich. Deshalb werden Einzelsymbole gemäß der Planzeichenverordnung (PlanZV) verwendet, um die Nutzung zu verdeutlichen.

Neuplanungen von Flächen für Einrichtungen des Gemeinbedarfs liegen für die Gemeinde Lütow aktuell nicht vor.

### **Öffentliche Verwaltung**

Die Gemeindeverwaltung Lütow hat ihren Sitz im Gebäude Netzelkower Weg 1 im Ortsteil Neuendorf.

Seit dem 01.01.2005 ist die Gemeinde Lütow Mitglied in der Amtsverwaltung des Amtes Am Peenestrom, welche ihren Hauptsitz im Verwaltungsgebäude in Wolgast in der Burgstraße hat.

### **Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude**

Die einzige Kirche der Gemeinde Lütow ist "St. Marien" in Netzelkow. Sie ist ein gotischer Rechteckbau aus dem 14. Jahrhundert. Seit 1979 gehört diese Kirche zur Kirchgemeinde Krummin-Karlshagen-Zinnowitz. Als Patronatskirche der alteingesessenen Familie von Lepel nahm sie schon früh eine bedeutende Stellung auf der Halbinsel Gnitz ein. 1747 ließ die Familie von Lepel an der südwestlichen Seite des Kirchenschiffes, für Christian Carl von Lepel, eine Grablege anbauen. 1860 wurde die Kirche durch einen Brand in Mitleidenschaft gezogen. Danach erfolgte eine Umgestaltung. In den 1970er Jahren war die Kirche stark baufällig geworden. Nach ersten Notsicherungen erfolgte von 1985 bis 1986 eine umfassende Renovierung der St. Marienkirche.

### **Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**

Anfang der 1970er Jahre wurde der Schulunterricht im Ortsteil Neuendorf eingestellt. Die Räume im ehemaligen Schulgebäude werden zu einem Teil als Wohnung, zum anderen als Gemeindehaus für Sitzungen der Gemeindevertretung sowie für öffentliche und private Veranstaltungen genutzt.

### **Feuerwehr**

Das Feuerwehrhaus der Freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Lütow mit Gerätehaus befindet sich in der Neuen Straße 2 im Ortsteil Neuendorf.

### **Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**

Die Räume des ehemaligen Schulgebäudes werden heute für die Verwaltung, für Feiern und zum Wohnen genutzt.

### **Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**

Im Ortsteil Lütow befindet sich am Zeltplatzweg 1 das "Ferienparadies Lütow". Hier befindet sich eine Schwimmhalle, die in der Hauptsaison geöffnet ist. Des Weiteren befindet sich auf dem Gelände des "Ferienparadieses Lütow" ein Sportplatz.

## 6.3. VERKEHR

### Straßenverkehr



Abbildung 19 Verkehrserschließung der Gemeinde Lütow

Die regionale Verkehrsanbindung erfolgt durch die Bundesstraße B111. Die Kreisstraße VG 29 quert das Plangebiet von der Aufmündung der B111 im Norden nach Süden durch die Ortstage Neuendorf und verbindet die Ortsteile Lütow und Neuendorf mit der benachbarten Gemeinde Zinnowitz. Der Ortsteil Netzelkow ist über eine Gemeindestraße an die VG 29 angebunden. Des Weiteren verbindet der Fischerweg bei Neuendorf die Gemeinde Lütow über den Krumminer Damm

mit der Gemeinde Krummin.

Die innerörtlichen Straßen befinden sich größtenteils in einem unsanierten Zustand.

### Schienerverkehr

Die Gemeinde Lütow ist nicht an das Schienenverkehrsnetz angebunden. Der nächste Bahnhof befindet sich in der Nachbargemeinde Zinnowitz. Die UBB (Usedomer Bäder-Bahn) verbindet die Insel Usedom mit dem Festland.

### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

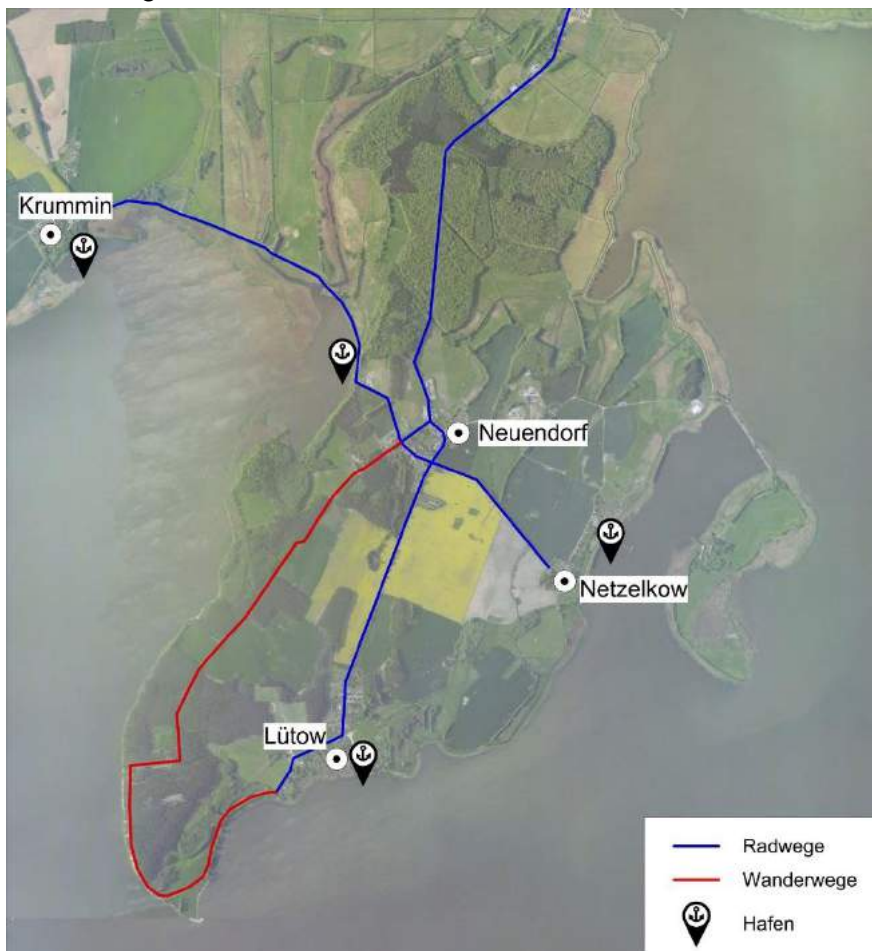
Die Gemeinde Lütow gehört zu dem Verkehrsgebiet der UBB "Usedomer Bäderbahn GmbH" und ist über die Regionalbuslinien erreichbar. Es befinden sich je zwei Bushaltestellen in den Ortsteilen Lütow und Neuendorf und eine in Netzelkow, welche den Anschluss an das

Grundzentrum Zinnowitz und das Mittelzentrum Wolgast sowie an alle umliegenden Gemeinden gewährleisten.

Der Schülerverkehr wird über die bestehenden Buslinien realisiert, soweit der Busfahrplan mit den Schulzeiten vereinbar ist.

### **Fuß-, Wander- und Radwegenetz**

Vom Ostseebad Zinnowitz aus entlang der VG 29 führt eine Hauptradwegeverbindung in südlicher Richtung auf die Halbinsel Gnitz. Zunächst erreicht der Radfahrer den Ortsteil Neuendorf und hat hier die Wahl zwischen der Fahrrad-Route nach Netzelkow und dem Yachthafen an den Twelen oder dem Radweg zum Ortsteil Lütow. Von Netzelkow aus kann ebenfalls der Ortsteil Lütow über einen unbefestigten Weg auf dem Deich erreicht werden. Für den Rückweg bietet sich der Radweg an der Westküste des Gnitz' an. Dieser führt am Kastenberg vorbei nach Neuendorf zurück.



**Abbildung 20 Rad- und Wanderwege in der Gemeinde Lütow**

Örtliche Wanderwege führen von Lütow über den Rundwanderweg "Weißer Berg" bis ins Naturschutzgebiet Südspitze Gnitz und zum "Weißen Berg" an der Steilküste im Westen. Der OT Netzelkow ist ebenfalls über einen Radweg von Neuendorf aus erreichbar. Direkte Fußwegeverbindungen zu den benachbarten Ortschaften sind nicht vorhanden. Von Zinnowitz aus in Richtung Neuendorf teilen sich Fußgänger und Radfahrer den ausgewiesenen Radweg, dass gleiche gilt für den Bereich der Wegstrecke von Neuendorf nach Lütow.

## **6.4. VER- UND ENTSORGUNG**

---

### **Elektroenergieversorgung**

Die Elektroenergieversorgung der Gemeinde Lütow erfolgt durch die E.DIS AG. Erdleitungen führen von Zinnowitz aus bis in die Gemeinde Lütow. Im Gemeindegebiet selbst besteht das Versorgungsnetz sowohl aus Überland- als auch aus Erdleitungen. Weiterhin wird die Gemeinde über ein Erdkabel aus Richtung Krummin kommend mit Energie versorgt. Die vorhandene elektrotechnische Versorgungsstruktur des gesamten Gemeindegebietes wurde in den letzten Jahren modernisiert und erweitert und ist entsprechend dem derzeitigen Bedarf ausreichend dimensioniert.

### **Trinkwasserversorgung**

Lütow ist dem Zweckverband "Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom" zugehörig. Alle Ortsteile sind an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Die ehemaligen Trinkwasserschutzzonen in Neuendorf und die damit verbundenen Nutzungsbeschränkungen im Gemeindegebiet sind aufgehoben.

### **Abwasserbehandlung**

Der Zweckverband "Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom" ist zuständig für die Abwasserbeseitigung in der Gemeinde Lütow. Die Ortsteile Netzelkow und Neuendorf sind vollständig an die Kläranlage in Zinnowitz angeschlossen. Die Entsorgung der Abwässer in die Kläranlage Zinnowitz erfolgt mittels Druckleitung. Im Bereich der restlichen Gemeinde Lütow erfolgt keine zentrale Behandlung des Schmutz- und Regenwassers. Das Schmutz- und Regenwasser wird entweder in eigenen Kleinkläranlagen behandelt und anschließend im Boden versickert, oder in abflusslosen Gruben gesammelt und in regelmäßigen Abständen abgefahren und entsorgt.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung der Gemeinde Lütow wird über den Landkreis organisiert. Entsorgungsträger für den Landkreis Vorpommern-Greifswald ist die Ver- und Entsorgungsgesellschaft des Landkreises Vorpommern-Greifswald mbH (VEVG).

### **Gasversorgung**

Die Gemeinde Lütow ist nicht an das zentrale Gasnetz angeschlossen. Der Anschluss der Gemeinde ist auch in nächster Zeit nicht vorgesehen. Bei entsprechendem Bevölkerungszuwachs ist die Wirtschaftlichkeit eines Anschlusses an das Gas-Verbundnetz erneut zu prüfen.

### **Telekommunikation**

Die Gemeinde Lütow ist entsprechend dem gegenwärtigen Bedarf mit Telekommunikationsanlagen erschlossen. Bei Aufstellung von Bebauungsplänen werden in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorgesehen.

## **6.5. GRÜNFLÄCHEN**

---

Zu den öffentlichen Grünflächen gehören die von der Allgemeinheit genutzten Grünräume wie Park- und Grünflächen, Sport- und Spielflächen, Kleingärten und Friedhöfe. Sie dienen der Bevölkerung als Bewegungs- und Erholungsraum, tragen zur Verbesserung und zum Schutz des Kleinklimas bei und stellen für die Siedlungsstruktur wichtige Gliederungselemente dar.

### **Spielplätze**

Im Gemarkungsgebiet Lütow befindet sich im Ortskern von Neuendorf ein Kinderspielplatz. Dieser wird 2018 neugestaltet, zur attraktiven Gestaltung gehören verschiedene Aktions- und Passivgeräte einschließlich einer Sandspielfläche. Der derzeitige Spielplatz befindet sich in einem kinderunfreundlichen Zustand. In Verbindung mit der Investition in den neuen Spielplatz steht die geplante Ausweisung des verkehrsberuhigten Bereiches der Neuen Straße und Teilen der Dorfstraße, um eine höchstmögliche Sicherheit im Umfeld zu gewähren.

### **Sportplätze**

Der einzige Sportplatz befindet sich in Lütow im rückwärtigen Bereich des "Ferienparadieses Lütow". Neben einem Rasen-Fußballplatz befindet sich hier ebenfalls eine kleine Schwimmhalle, die nur während der Sommermonate geöffnet ist.

### **Friedhof**

Der Friedhof der Gemeinde Lütow befindet sich außerhalb der Ortslagen zwischen den Ortsteilen Neuendorf und Lütow am Neuendorfer Weg innerhalb eines kleinen Waldstücks. Eine mittel- bis langfristige Erweiterung ist nicht vorgesehen. Des Weiteren ist ein Bestattungswald an der Steilküste im Ortsteil Lütow in Planung.



## 6.6. WASSERFLÄCHEN

Im Gemeindegebiet befinden sich zahlreiche Gräben, welche teilweise durch anthropogene Einflüsse und teilweise auf natürlichem Wege entstanden sind und aktuell der Regulierung des Wasserhaushaltes für die landwirtschaftlichen Flächen und der Siedlungsflächen dienen.

Topographisch gesehen befindet sich die Gemeinde Lütow auf einer Halbinsel. Durch die Insellage bedingt, liegen großräumig Flächen auf oder knapp über dem Meeresniveau. Des Weiteren befinden sich mehrere Stillgewässer in der Gemarkung der Gemeinde Lütow. Diese werden durch Grundwasser und Niederschlagswasser gespeist. Im Gemarkungsgebiet sind folgende oberirdischen Gewässer II. und I. Ordnung nach Wasserschutzgesetz des Landes Mecklenburg Vorpommern (LWaG) vorhanden, soweit sie der Wasserbehörde bekannt und registriert sind:



Abbildung 21 Übersicht der Gewässer I. und II. Ordnung

Die Unterhaltung der Gewässer ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung; sie wird unter Beachtung der Ergebnisse der Gewässerschau nach Maßgabe der von der obersten Wasserbehörde erlassenen Richtlinien durchgeführt (LWaG § 61). Die Unterhaltung dient zur Erhaltung des natürlichen Erscheinungsbildes und der ökologischen Funktionen der Gewässer und ihrer Ufer, sowie der Altarme. Die Unterhaltung der Gewässer obliegt bei Gewässern II. Ordnung den durch besonderes Gesetz gegründeten Unterhaltungsverbänden, bei Häfen, Lande- und Umschlagstellen dem, der sie betreibt.

## **6.7. FLÄCHEN DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT**

---

Entsprechend der raumordnerischen und wirtschaftlichen Zielstellung ist die Landwirtschaft für die Gemeinde Lütow auch in Zukunft ein wesentlicher wirtschaftlicher Faktor. Im ländlichen Raum kommt der Landwirtschaft eine besondere Bedeutung für eine umweltgerechte Bewirtschaftung, die Schaffung von Arbeitsplätzen, die Erzeugung von Nahrungsmitteln und Rohstoffen sowie für den Erhalt und die Entwicklung einer vielfältigen Kulturlandschaft zu. Die landwirtschaftlichen Flächen der Gemarkung Lütow werden zu ca. 75 % ackerbaulich genutzt. Von den beim Landesamt für Statistik Mecklenburg-Vorpommern der Gemeinde Lütow als Landwirtschaftsfläche ausgewiesenen 950 ha (Stand 2013) sind in der Agrardatenbank 946 ha (Stand 2015) in der Flächennutzung beantragt. Bewirtschaftet werden die Flächen von der "Peeneland Agrar GmbH". Größtenteils sind die Offenlandbereiche der Gemarkung Lütow im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern als Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft ausgewiesen. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist eine wichtige Voraussetzung zur Sicherung einer nachhaltigen Landwirtschaft sowie der Erhaltung und Entwicklung leistungsfähiger Landwirtschaftsbetriebe und sollte bei allen Planungen Berücksichtigung finden. Aufgrund dessen ist der Schutz des Bodens als landwirtschaftliches Produktionsmittel gegenüber anderen konkurrierenden Nutzungen zu beachten. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist eine wichtige Voraussetzung zur Sicherung einer nachhaltigen Landwirtschaft sowie der Erhaltung und Entwicklung leistungsfähiger Landwirtschaftsbetriebe und sollte bei allen Planungen Berücksichtigung finden. Im Planungsgebiet Lütow sind keine Maßnahmen vorgesehen, die eine Veränderung der Waldstrukturen in den gegenwärtigen Abgrenzungen nach sich ziehen würden. Bei der Ausweisung von Bau- oder Gewerbeflächen ist auf die Einhaltung des im LWaldG § 20 Abs. 1 geforderten Mindestabstands von Gebäuden zu Waldflächen von 30 Metern zu achten.

## **6.8. RECHTSVERBINDLICH FESTGESETZTE AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN**

---

Nachfolgend aufgeführte Kompensationsmaßnahmen wurden für das Bearbeitungsgebiet im Rahmen der Eingriffsregelung geplant und genehmigt. Rechtliche Grundlage der Eingriffsregelung bildet § 18 des BNatSchG, zusammen mit den einschlägigen Fachgesetzen und Verwaltungsvorschriften des Bundes und des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Kompensationsmaßnahmen betreffen mehrere Bauvorhaben im Planungsraum.

**Tabelle 16 Rechtsverbindlich festgesetzte Kompensationsmaßnahmen**

Nr.	Vorhaben / B-Plan	Beschreibung
1	Bebauungsplan Nr. 2 Wohngebiet "Neuendorfer Weg" (Wohngebiet)	Bepflanzung des Grundstücks mit standortgerechten Laubbäumen und –sträuchern
	<b>und</b>	Je 100 m <sup>2</sup> überbaute Fläche sind 2 Bäume entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen.
		Werden Carports auf dem Grundstück vorgesehen, ist pro Carport ein Baum zu pflanzen.
	2	Bebauungsplan Nr. 3 Wohngebiet "Neuendorfer Weg II" (Wohngebiet)
3	Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 "Große Höllenkammer" (Wohngebiet)	Es entsteht kein Defizit, welches Kompensationsmaßnahmen erfordert.
4	Bebauungsplan Nr. 7 Wohngebiet "Am Kirchsteig" (Wohngebiet)	Anlage einer mehrreihigen freiwachsenden Hecke mit Überhältern
		Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke mit standortgerechten landschaftstypischen Gehölzen unter Einbindung einzelner Solitärbäume, die unter gestalterischen und naturschutzfachlichen Gesichtspunkten besonders bedeutsam sind
		Schaffung neuer Lebensräume für zahlreiche Tierarten
		Pflanzung einer 3-reihigen Hecke, welcher der Sukzession zu belassen ist
5	Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8 " 'Kindererholung Gnitz' – Feriencamp im Campinggebiet neben Campingplatz 'Naturcamping Usedom' " (Sondergebiet)	Vorhandener Strauchbewuchs ist zu schützen
		Vermeidung von Versiegelung von Wegeflächen

## 7. ÄNDERUNGSBEREICHE

Im vorliegenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Lütow werden folgende 13 Änderungs- und Ergänzungsbereiche ausgewiesen:

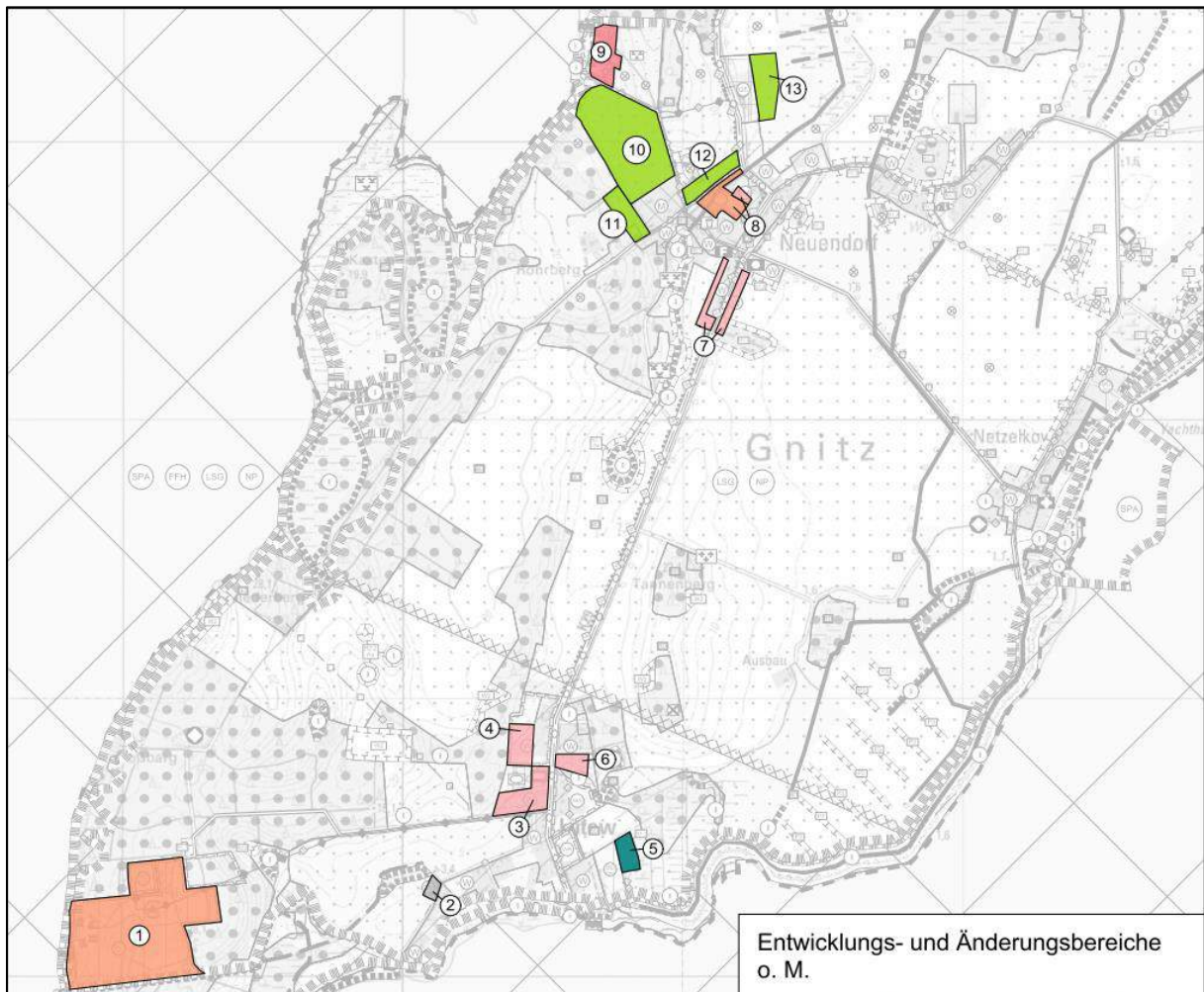


Abbildung 22 Änderungs- und Ergänzungsbereiche im Gemeindegebiet

### Änderungsbereich Nr. 1:

Der erste Änderungsbereich befindet sich westlich der Ortslage Lütow und umfasst die Geltungsbereiche von zwei Bebauungsplänen.

Der B-Plan Nr. 9 "Campingplatz Lütow" setzt verschiedene Sondergebiete, die der Erholung dienen mit der Zweckbestimmung "Campingplatzgebiet" fest. Die vorhandene Nutzung der Flächen besteht bereits als Campingplatz, aufgrund von geplanten Erneuerungs- und Modernisierungsarbeiten der im Außenbereich befindlichen Flächen, wurde um Baurecht zu schaffen ein Bauleitplanverfahren eingeleitet. Die Größe des Plangebietes des B-Planes Nr. 9 umfasst eine Fläche von rund 15,5 ha.

Der zweite Bebauungsplan im Änderungsbereich ist der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 8 "Kindererholung Gnitz", welcher bereits rechtskräftig ist. Im Bebauungsplan wurde ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Campingplatzgebiet" festgesetzt. Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als Sondergebiet ausgewiesen, die Zweckbestimmung sieht eine Nutzung durch "Camping / Ferienhütten" vor. Im vorliegenden

Flächennutzungsplan wird also lediglich die Zweckbestimmung an die Festsetzungen im VB-Plan angepasst.

### **Änderungsbereich Nr. 2:**

Der 2. Änderungsbereich stellt ein rd. 3.300m<sup>2</sup> großes Gewerbegebiet im Ortsteil Lütow dar. Der Bereich liegt im innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34 BauGB. Im Bestand befindet sich dort eine Kfz-Werkstatt und eine Änderung der Nutzung ist nicht geplant. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft eingetragen.

Die Zulässigkeit von geplanten Erweiterungen oder Veränderungen des Gebäudebestandes richten sich nach § 34 BauGB. Die Fläche ist mit dem vorhandenen Gebäude, Lager- und Stellflächen aber bereits größtenteils ausgelastet. Eine Erweiterung innerhalb des Änderungsbereiches ist demzufolge unwahrscheinlich.

Die im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen werden aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung auf nicht störende und nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe beschränkt.

### **Änderungsbereich Nr. 3:**

Der Änderungsbereich Nr. 3 befindet sich mittig im Ortsteil Lütow und umfasst einen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 1 "Wohn- und Feriensiedlung Lütow". Das Verfahren des Bebauungsplans Nr. 1 wurde mit Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Lütow vom 30.01.2017 eingestellt. Im Rahmen der Klarstellungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Lütow wurden die Flächen dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zugeordnet.

In dem Bereich befinden sich mehrere Einzelhäuser, die zum Großteil für die Dauerwohnnutzung genutzt werden und ein größeres Objekt, welches für das Beherbergungsgewerbe inkl. Schwimmbad und Gastronomie genutzt wird. Die gesamte Fläche ist ca. 1,96 ha groß. Im rechtskräftigen FNP ist die Fläche als Sondergebiet "Fremdenverkehrsgebiet" dargestellt, welches nicht der tatsächlichen Nutzung entspricht.

### **Änderungsbereich Nr. 4:**

Der Änderungsbereich 4 umfasst ca. 1,2ha des westlichen Teils des Bebauungsplans Nr. 3 "Neuendorfer Weg II". Durch den Änderungsbereich soll im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung die Bebauung in der zweiten Reihe der Flurstücke ermöglicht werden.

Ausgenommen sind die drei nördlichen Grundstücke des Bebauungsplanes, da dort aufgrund des einzuhaltenden Waldabstandes keine Bebauung in zweiter Reihe möglich wäre. Im Bebauungsplan sowie im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind die Flächen als Grünflächen festgesetzt.

Da sich die vorgesehenen Wohnbauflächen bereits in einem B-Plan befinden, ist hier „nur“ die Änderung des Bauleitplanes erforderlich. Vorteile dieser Fläche sind, dass keine Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzes betroffen sind, die Flächen durch die vorhandene Bauung bereits vorgeprägt ist und die Einflüsse auf die Schutzgüter bereits bestehen. Im Gegensatz zur Neuausweisung auf einer weniger beeinflussten Fläche käme es hier also zu geringfügigeren Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Außerdem bildet die Ergänzungsfläche eine Siedlungsergänzung, erzeugt also keine Zersiedelung in der Fläche.

Da die Wohnbauflächen mit der Änderung näher an die vorhandenen Sport- und Freizeitflächen heranrücken, sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Festsetzungen zum Immissionsschutz zu prüfen / zu treffen.

### **Änderungsbereich Nr. 5:**

Der Änderungsbereich Nr. 5 befindet sich östlich des Ortsteils Lütow, angrenzend an ein Sondergebiet mit Wochenendhausnutzung. Für diesen Bereich wurde ein Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt, welcher aber nie zur Rechtskraft geführt werden konnte.

In dem Gebiet befindet sich ein einzelnes Wohnhaus, welches mit einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB als Musterhaus erbaut wurde. Eine weitere Bebauung der Fläche ist demzufolge aktuell ausgeschlossen. Der Änderungsbereich unterlag der Sukzession und es hat sich eine Struktur entwickelt die mittlerweile als Waldfläche einzustufen ist.

### **Änderungsbereich Nr. 6:**

Der Änderungsbereich Nr. 6 befindet sich im Ortsteil Lütow östlich des Neuendorfer Wegs und umfasst den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 4 "Große Höllenkammer". Da die im Plan festgesetzten Regelungen (Reines Wohngebiet, Wohnhäuser mit je einer WE für das Dauer- und die Ferienwohnungsnutzung) nicht mehr den aktuellen Entwicklungszielen der Gemeinde entsprechen, soll der Vorhaben- und Erschließungsplan aufgehoben werden. Die Zulässigkeit künftiger Bauvorhaben wäre dann nach §34 BauGB zu beurteilen. Aktuell befinden sich 3 Hauptgebäude auf der Fläche, welche teilweise der Dauer- und teilweise der Ferienwohnungsnutzung dienen. Die vorhandene Bebauung fügt sich sowohl in ihrer Nutzung als auch städtebaulich in die Umgebung ein.

### **Änderungsbereich Nr. 7:**

Der Änderungsbereich Nr. 7 befindet sich an der Ortslage Neuendorf am Lütower Weg. Geplant ist eine Ergänzung der vorhandenen Wohnbauflächen um rd. 1,4ha. Einerseits soll eine beidseitige Bebauung des Lütower Wegs ermöglicht werden und zum anderen sollen die bereits vorhandenen und bebauten Grundstücke auf der westlichen Seite des Lütower Weges in ihrer vollen Tiefe als Wohnbaufläche genutzt werden können. Insgesamt könnten so 10 neue Bauplätze geschaffen werden und die vorhandenen Grundstücke tatsächlich in voller Tiefe genutzt werden.

Die Vorteile dieser Fläche für neue Wohnbauflächen sind u.a. die bereits vorhandene Erschließung des Lütower Weges, das Nichtvorhandensein von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts und die bereits vorhandene Prägung und Beeinflussung durch die Bestandsbebauung und die Straße (Lütower Weg). Außerdem grenzt die Fläche an die Klarstellungsgrenze des Ortsteils Neuendorf an und bildet somit eine Siedlungsergänzung, erzeugt also keine Zersiedelung in der Fläche.

### **Änderungsbereich Nr. 8:**

Der Änderungsbereich Nr. 8 befindet sich in der Ortslage Lütow und weist ein Sondergebiet für die Ferienwohnungsnutzung und ein kleineres Allgemeines Wohngebiet aus.

Der Änderungsbereich umfasst den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße" der Gemeinde Lütow.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. § 13a BauGB.

Der Bereich ist von drei Seiten bereits von Bebauung umgeben. Er dient gemäß § 13a Abs. 1 BauGB der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung. Nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Im vorliegenden

Bebauungsplan beträgt die Gesamtfläche aller Baugebiete (Allgemeines Wohngebiet und Sondergebiete) 4.430m<sup>2</sup>, bei einer GRZ von 0,4 können im gesamten Geltungsbereich maximal 1.770m<sup>2</sup> mit baulichen Anlagen überdeckt werden, damit erfüllen die Festsetzungen des Bebauungsplans das Kriterium gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan Vorhaben zulässig werden, die zur Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung führen oder Beeinträchtigung der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete nach sich ziehen. Dies ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht der Fall, da der Geltungsbereich in keinem Natura 2000-Gebiet, Naturschutzgebiet, Wasserschutzgebiet o.ä. liegt. Dementsprechend wird im entsprechenden Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 Abs. 3 von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und dem Umweltbericht (§ 2a BauGB) abgesehen.

Gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 ist der Flächennutzungsplan bei einem Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

#### **Änderungsbereich Nr. 9:**

Der Änderungsbereich Nr. 8 befindet sich nord-westlich der Ortslage Neuendorf und weist ein neues Dorfgebiet aus. Die Flächen sind bereits von einer länger bestehenden Bebauung und Nutzung geprägt, eines der Gebäude diente als Fischerhaus des Gutes Neuendorf.

Die Flächen sind durch eine kleinteilige Nutzungsmischung aus u.a. Gebäuden, Nebenanlagen sowie Haus- und Ziergärten geprägt.

Der Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 10 "Am Fischerweg" und liegt direkt an der Krumminer Wiek.

Der westliche Teil des Geltungsbereiches ist von dem standorttypischen Schilfgürtel der Krumminer Wiek geprägt, dieser Bereich wird nicht in die Ausweisung als Dorfgebiet übernommen, da es sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop handelt. Erschlossen wird der Bereich durch den Fischerweg, welcher auf dem Deich weiter in Richtung Krummin verläuft und einer Stichstraße, die in das Gebiet führt.

#### **Änderungsbereich Nr. 10:**

Der Änderungsbereich Nr. 10 befindet sich nord-westlich des Ortsteils Neuendorf und weist eine Fläche für die Landwirtschaft aus. Im rechtskräftigen Nutzungsplan ist die Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Kurgebiet" eingetragen. Da die Gemeinde Lütow das Planungsziel der Ausweisung eines Kurgebietes nicht länger verfolgt, soll die Fläche entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung dargestellt werden. Begrenzt wird die Fläche von Wald-, Grün- und einer Mischgebietsfläche.

#### **Änderungsbereich Nr. 11:**

Der Änderungsbereich Nr. 11 befindet sich westlich des Ortsteils Lütow und liegt im Außenbereich zwischen Wald- und Ackerflächen und angrenzend zu einer Mischgebietsfläche.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde sind die Flächen als Wohnbauflächen dargestellt. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert für diese Flächen nicht. Die bebauten Flächen des Flurstücks 35/2 liegen bereits seit Erstellung des Flächennutzungsplans 1996 im Außenbereich. Die entsprechenden Baugenehmigungen wurden dem Eigentümer erteilt. Diese Flächen werden nicht mehr als Wohnbauflächen dargestellt, da dies zur Ausweisung einer Splitterfläche im Außenbereich führen würde. Für die Wohnbauflächen welche auf dem Flurstück 34/10 vorgesehen waren, gibt es seit über 20 Jahren keine privaten oder kommunalen Unternehmungen zur Aufstellung eines Bebauungsplans. Des Weiteren müsste

zur Nutzung dieser Flächen der südlich gelegene Plattenweg in dem dafür notwendigen Maß ausgebaut werden (verkehrstechnische Erschließung, Ver- und Entsorgung). Die dabei entstehenden Kosten sind auch in Zukunft absehbar nicht durch den kommunalen Haushalt tragbar. Die Gemeinde Lütow präferiert daher die Ausweisung von Wohnbauflächen an anderen Standorten, auf Flächen die bereits

#### **Änderungsbereich Nr. 12:**

Der 12. Änderungsbereich liegt im Ortsteil Neuendorf, nördlich der Mühlenbergstraße.

Die Flächen wurden im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen. Aktuell werden die Flächen für die Landwirtschaft genutzt. Sie liegen in unmittelbarer Nähe zu einer der Ölpumpen in der Gemeinde, um welche ein Sicherheitsabstand von 60m eingehalten werden muss, in dem keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Demzufolge ist eine Bebauung der Flächen ausgeschlossen.

#### **Änderungsbereich Nr. 13:**

Der Änderungsbereich Nr. 13 befindet sich nördlich des Ortsteils Neuendorf und dient der Reduzierung des im rechtskräftigen Flächennutzungsplans dargestellten Gewerbegebiets. Das Gewerbegebiet soll auf die aktuell tatsächlich genutzte Fläche reduziert werden, da in der Gemeinde kein weiterer Bedarf für Neuansiedlungen für Gewerbe besteht. Das Gewerbegebiet wird um insgesamt rd. 1,9ha auf rd. 2,2ha reduziert. Die nicht für die Gewerbenutzung benötigten Flächen sollen, entsprechend der aktuellen Nutzung, als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden.



## **8. HINWEISE**

### **8.1. TRINKWASSERVERSORGUNG**

---

Der Planbereich liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Die Trinkwasserversorgung erfolgt vom Wasserwerk Zinnowitz. Der Betreiber des Wasserwerks ist der Zweckverband Wasser/Abwasser Insel Usedom. Es ist sicherzustellen, dass auch während der Tourismussaison gesundheitlich einwandfreies Trinkwasser in der geforderten Menge und ausreichendem Druck zur Verfügung steht. Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet nicht alle öffentlichen Einrichtungen an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sind. Diese öffentlichen Einrichtungen werden jeweils über eine Kleinanlage bzw. ein Wasserwerk mit Trinkwasser versorgt. Die Überwachung der Trinkwasserversorgungsanlagen obliegt dem Gesundheitsamt des LK V-G.

### **8.2. ABWASSERBESEITIGUNG**

---

Gemäß § 40 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) obliegt der Gemeinde Lütow die Abwasserbeseitigung im Rahmen ihrer Selbstverwaltung. Hierzu gehört auch das anfallende Niederschlagswasser (§ 54 Abs. 1 Punkt 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes - WHG).

### **8.3. GEWÄSSERUNTERHALTUNG**

---

Im Gemeindegebiet der Gemeinde Lütow befinden sich zahlreiche Gräben, die als Gewässer II. Ordnung vom Wasser- und Bodenverband Insel Usedom - Peenestrom (WBV) unterhalten werden. Bei Bebauungen am Graben landseits der Böschungsoberkante ist eine Unterhaltungstrasse in ausreichender Breite (mind. 5m) freizuhalten. Anlagen an Gräben, die die Gewässerunterhaltung behindern bzw. nicht mehr ermöglichen, sind unzulässig. Mehrkosten im Sinne des § 65 LWaG sind vom Eigentümer des Grundstücks zu tragen. Ausnahmegenehmigungen zum Unterhaltungstreifen und Einleitgenehmigungen in das Grundwasser oder in Gewässer II. Ordnung erteilt die Untere Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald. Eine Kopie der Wasserrechtlichen Erlaubnis ist dem WBV zur Verfügung zu stellen. Vor Baubeginn sind alle erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

Für geplante Einleitstellen für Niederschlagswasser ist das Rohrendstück zu ummauern und plangleich in den Böschungsverlauf zu integrieren. Es ist mindestens eine Vorreinigung des anfallenden Niederschlagswassers über Schlammfang und Tauchwände notwendig. Die Funktionalität des Schlammfanges ist durch regelmäßige Reinigung durch den späteren Betreiber sicherzustellen. Bei der Verlegung der Zuleitung innerhalb des Unterhaltungstreifens ist auf ausreichende Überdeckung zu achten.

Medienleitungen (Wasser, Gas, Strom, Beleuchtung, Telefon, usw.) sind bei Gewässerquerung in Schutzrohren zu verlegen. Die Leitungen sind in einem Schutzrohr im Bereich der Gewässerkreuzungen mind. 0,8m unter Graben- bzw. Rohrsohle zu verlegen. Die Länge des Schutzrohres ist so zu wählen, dass das Rohr lagemäßig mind. 1,00m über die Böschungsoberkante des Grabens hinausgeführt werden kann. Zum Kennzeichnen der Gewässerquerung (Lage des Schutzrohres) außerhalb befestigter Wege können Hinweissteine, Hinweispfähle, Hinweisschilder usw. verwendet werden, welche außerhalb des Gewässereinschnittes, mit einem Abstand von 0,3m zur Böschungsoberkante angeordnet werden sollten. Im restlichen Bereich des Gewässerschutzstreifens sind Leitungen durch

Schutzrohrverlegung bzw. ausreichende Überdeckung zu schützen (Belastung und Spurrinnen durch Bagger). Die Gewässerkreuzung der Medienleitung mit einem Gewässer II. Ordnung ist gemäß Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern der Unteren Wasserbehörde des LK V-G schriftlich anzuzeigen und genehmigen zu lassen. Erhöhen sich die Kosten der Gewässerunterhaltung durch das Einleiten von Abwasser sind dem Unterhaltungspflichtigen die Mehrkosten im Sinne des § 65 LWaG zu ersetzen. Eine Verpflichtung zum Ausbau des Grabensystems oder Vergrößerung der hydraulischen Leistungsfähigkeit der vorhandenen Durchlässe besteht seitens des WBV Insel Usedom-Peenestrom nicht (§ 68 LWaG M-V). Alle mit geplanten Maßnahmen am Gewässer zusammenhängenden Kosten und Folgekosten werden durch den Antragsteller getragen. Geplante Bauarbeiten am Gewässerrandstreifen, sind dem WBV rechtzeitig anzuzeigen. Aus Sicht der Gewässerunterhaltung müssen wir darauf hinweisen, dass eine Unterhaltungstrasse an Gräben freigehalten werden muss. Diese Trasse ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Insbesondere bei der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass hereinragender Bewuchs nicht die Nutzung der Trasse einschränkt. Es wird ein Lichtraumprofil von mind. 5m Breite benötigt. Kann die herkömmliche Unterhaltungstechnik wegen Platzmangel nicht eingesetzt werden, muss mit Mehrkosten durch den Einsatz von Handarbeitskräften, bzw. Einsatz spezieller Technik gerechnet werden, die gemäß der Veranlagungsregel zur Satzung des WBV in Rechnung gestellt werden können. Die Gewässerunterhaltung erfolgt im Regelfall durch Kettenbagger mit Krautkorb. Die Geräte für die Gewässerunterhaltung sind zwischen 9t und 20t schwer. Weiterhin befindet sich in der Unterhaltungslast des WBV der Deich von Lütow nach Netzekow (D417), welcher dem Schutz landwirtschaftlicher Flächen dient.

#### **8.4. HOCHWASSERRISIKOMANAGEMENT**

---

Teilbereich der Gemeinde Lütow liegen innerhalb von überflutungsgefährdeten Bereichen (Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten). Es wird auf die Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) hingewiesen. Ziel der HWRM-RL ist die Reduzierung des Hochwasserrisikos und der damit verbundene Schutz der menschlichen Gesundheit, der Umwelt, des Kulturerbes und der Wirtschaft in Fluss- und Küstengebieten.

#### **8.5. BUNDESWASSERSTRABEN**

---

Das Gemeindegebiet grenzt an die Bundeswasserstraßen Peenestrom/Achterwasser und Krumminer Wiek. Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG)

- ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden.

- dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkungen zu beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkung, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern.

Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im oben genannten Flächennutzungsplan, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme/Genehmigung vorzulegen.

## **8.6. VERKEHRSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG**

---

Die im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans zu bebauenden Flächen, die an der Kreisstraße K29 VG liegen, sind dem Landkreis Vorpommern-Greifswald als Einzelvorhaben anzuzeigen und mit ihm abzustimmen. Hierzu sind entsprechende Unterlagen einzureichen. Erst nach Prüfung der Unterlagen wird aufgrund der örtlichen Gegebenheiten entschieden, ob eine Anbindung ausreichend ist. Nur in Ausnahmefällen wird eine weitere Anbindung an die Kreisstraße genehmigt. Es erfolgt dann zum gegebenen Zeitpunkt eine gesonderte Stellungnahme des SG Hoch- und Tiefbau / Kreisstraßenmeisterei.

Bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen müssen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan, etc.) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme beim Straßenverkehrsamt des LK V-G vorgelegt werden. Vor dem Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, müssen die Unternehmer - Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans - von der unteren Straßenverkehrsbehörde des LK V-G verkehrsrechtliche Anordnungen (nach § 45 STVO, Abs. 1 - 3) darüber einholen, wie ihre Arbeitsstellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen haben. Dem Antrag ist die entsprechende Aufgabe- bzw. Sondernutzungserlaubnis des zuständigen Straßenbaulastträgers beizufügen.

## **8.7. IMMISSIONSSCHUTZ**

---

Die Pflichten der Betreiber und die Anforderungen an die Errichtung nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen ergeben sich aus den §§ 22 und 23 BImSchG. Insbesondere ist die Anlage so zu errichten und zu betreiben, dass

1. schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und
2. nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß zu beschränken sind.

Es sind die Bestimmungen der Ersten bzw. Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) bzw. zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)) sowie der Richtlinie zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen in Mecklenburg-Vorpommern (Geruchsmissionsrichtlinie M-V) einzuhalten.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BLmSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.

## **8.8. WALDABSTAND**

---

Gemäß § 20 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung von baulichen Anlagen ein Abstand von 30m zum Wald einzuhalten. Ausnahmen von dieser Regelung sind bei der Obersten Waldbehörde zu beantragen. Bedarf die bauliche Anlage einer Baugenehmigung, entscheidet über Ausnahmen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Forstbehörde. Bauliche Anlagen, die den Festsetzungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans entsprechen, welcher unter Beteiligung der Forstbehörde aufgestellt wurde, benötigen keine o.g. Ausnahmegenehmigung.

## **8.9. BODEN- UND BAUDENKMALE**

---

Eine Überbauung oder Nutzungsänderung von Bodendenkmalen mit wissenschaftlicher und kulturgeschichtlicher Bedeutung ist gem. § 1 abs. 3 DSchG M-V nicht zulässig.

Bei Bodendenkmalen, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sind vor Beginn jeglicher Erdarbeiten, die fachgerechte Bergung und Dokumentation sicherzustellen. Die Genehmigung ist gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V bei der unteren Denkmalschutzbehörde des LK V-G vor Maßnahmenbeginn schriftlich zu beantragen. Alle durch diese Maßnahme anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die archäologische Begleitung des Vorhabens ist mit dem Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege vor Baubeginn vertraglich zu vereinbaren. Die Erdarbeiten im Bereich der Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Die denkmalrechtliche Genehmigung ist vom Bauherrn oder einem vom Bauherrn dafür Bevollmächtigten zu beantragen. Der Bevollmächtigte hat in seinem Antrag darzulegen für wen er die Genehmigung beantragt und die gem. § 14 VwVfG M-V dafür erforderliche schriftliche Bevollmächtigung dem Antrag beizufügen.

Soweit eine andere Genehmigung für solche Vorhaben gesetzlich vorgeschrieben ist, ersetzt diese Genehmigung gem. § 7 Abs. 6 DSchG M-V die denkmalrechtliche Genehmigung. In diesem Fall hat die Genehmigungsbehörde die Belange des Denkmalschutzes entsprechend dem DSchG M-V zu berücksichtigen und darf die Genehmigung nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen.

Die im Vorhabengebiet befindlichen Baudenkmale unterliegen dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V). Gemäß § 6 Abs. 1 DSchG M-V ist der Eigentümer, Besitzer oder Unterhaltungspflichtige von einem Denkmal verpflichtet, dieses im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht instand zu setzen, zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Dieses findet Anwendung auf das gesamte Denkmal. Anliegen ist es auch, dass es durch geplante Maßnahmen zu keiner Beeinträchtigung des gesamten Denkmals und dessen Erscheinungsbild kommt. Bauliche Maßnahmen am Baudenkmal bedürfen gem. § 7 Abs. 1 DSchG M-V einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Soweit eine andere Genehmigung für solche Vorhaben gesetzlich vorgeschrieben ist, ersetzt diese Genehmigung gem. § 7 Abs. 6 DSchG M-V die denkmalrechtliche Genehmigung.

## **8.10. BOHRPLÄTZE**

---

Gemäß § 18 Abs. 1 Tiefbohrverordnung (BVOT) ist zu vorhandenen Bohrplätzen ein Sicherheitsabstand von 55m, gemessen ab der Zaungrenze von Bebauung freizuhalten. Die prinzipielle Lage der Leitungen wird vor Ort an markierten Punkten durch Hinweisschilder angezeigt. Diese dürfen nicht verändert, beschädigt oder beseitigt werden. Die Leitungen sind zur Sicherung ihres Bestandes in einem Schutzstreifen verlegt, bezogen auf die Rohrachse beträgt der Schutzstreifen für DN150 Rohre 4m und für DN150 ≤ DN400 Rohre 6m. Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen keine betriebsfremden Bauwerke, Anlagen oder Leitungen errichtet werden. Ausnahmen sind gesondert zu vereinbaren. Der Schutzstreifen muss befahrbar sein und eine einwandfreie Wartung und Instandhaltung der Transportleitung ermöglichen. Es ist auszuschließen, dass zusätzliche Druckbeanspruchungen auf die Anlagen

wirken. Die Bedeckung der Anlagen darf nicht verändert werden. Eine Lagerung von Materialien während Bauphasen auf den Schutzstreifen ist nicht zulässig. Messsäulen und die dazugehörigen E-Kabel, sowie die Hinweissteine dürfen nicht verändert, beschädigt oder beseitigt werden. Die Zufahrt zu den Anlagen muss ständig gewährleistet sein. Eine zeitweilige Beschränkung von Straßen und Wegen, die der ENGIE als Zuwegung dienen, sind rechtzeitig vorher abzustimmen. Die Angaben zur Lage von Anlagen der ENGIE sind solange als unverbindlich zu betrachten, bis die tatsächliche Lage in der Örtlichkeit durch Ortung bzw. Suchschachtung festgestellt wurde.

### **8.11. MUNITIONSFUNDE**

---

Ein Teil des Gemeindegebietes der Gemeinde Lütow befindet sich in einem mit Munition belasteten Gebiet. Es wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 3 der Landesverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) ist die Verhütung von Schäden durch Kampfmittel eine Aufgabe der Gefahrenabwehr. Sachlich zuständig für die Verhütung von Schäden durch Kampfmittel ist neben den örtlichen Ordnungsbehörden auch das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz (LPBK).

Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für eine betroffene Fläche können rechtzeitig vor Baubeginn beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V eingeholt werden.

### **8.12. ZOLLGRENZE**

---

Gemäß § 15 Abs. 1 Zollverwaltungsgesetz (ZollVG) dürfen Bauten innerhalb einer Entfernung von 100m, in Orten mit geschlossener Bauweise von 50m, vom deutschen Teil der Zollgrenze der Gemeinschaft nur mit Zustimmung des Hauptzollamtes errichtet oder geändert werden. Die Entfernung bestimmt sich an der Küste von der Strandlinie an. Der Zustand von Grundstücken darf innerhalb dieses Geländestreifens nur mit Zustimmung des Hauptzollamtes verändert werden, wenn die Veränderung über die übliche Bewirtschaftung hinausgeht. Die Zustimmung kann versagt werden, wenn die Sicherheit der Zollbelange gefährdet würde. Sind Bauarbeiten oder Veränderungen ohne Zustimmung des Hauptzollamtes ausgeführt worden, so kann das Hauptzollamt verlangen, dass der frühere Zustand wiederhergestellt wird. Das vorsätzliche oder fahrlässige Errichten oder Ändern einer baulichen Anlage ohne Zustimmung des Hauptzollamtes kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden (§ 31 Abs. 2 Nr. 3 ZollVG). Die Zustimmung wird im Rahmen eines eigenständigen Verfahrens durch das Sachgebiet Abgabenerhebung erteilt. Die entsprechende Zustimmung kann jedoch nicht pauschal, sondern erst vor Beginn eines konkreten Bauvorhabens unter Vorlage der individuellen Planungen erteilt werden.

Das Plangebiet befindet sich insgesamt im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i.V.m. § 1, Anlage 1C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzAV). Es wird auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hingewiesen. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt

verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten.

### **8.13. GEODÄTISCHE FESTPUNKTE**

---

Im Gebiet der Gemeinde Lütow befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermarktet").

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz GeoVermG M-V) gesetzlich geschützt:

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.

- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von 2m Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.

- Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.

- Wer notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

Zu Beginn einer Baumaßnahme sollte eine aktuelle Auskunft beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen eingeholt werden. Falls geodätische Festpunkte durch ein Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen. Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000€ geahndet werden. Es können ggf. Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden.

### **8.14. TELEKOMMUNIKATION**

---

Im Planbereich befinden sich zahlreiche Telekommunikationsanlagen der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Für zukünftige Erweiterungen des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

### **8.15. STROMVERSORGUNG**

---

Im Gemeindegebiet befinden sich zahlreiche Leitungen der Stromversorgung. Sollten Umverlegungen von Versorgungsanlagen notwendig werden ist rechtzeitig ein entsprechender Antrag an den Versorgungsträger, die e.dis AG, zu stellen. Für einen Neuanschluss an die Stromversorgung werden die vorhandenen Nieder- und Mittelspannungsnetze ausgebaut bzw. erweitert.

## QUELLENVERZEICHNIS

**Demographiebericht.** Ein Baustein des Wegweisers Kommune. BertelsmannStiftung.

[online: <http://www.wegweiser-kommune.de/kommunale-berichte/demographiebericht/vorpommern-greifswald-lk+kreis+land.pdf?javax.portlet.faces.DirectLink=true>]

**Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016** (LEP M-V 2016).

Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern.

[online: <https://www.regierung-mv.de/Landesregierung/em/Raumordnung/Landesraumentwicklungsprogramm/aktuelles-Programm/>]

**Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010** (RREP VP 2010).

Regionaler Planungsverband Vorpommern.

[online: <http://www.rpv-vorpommern.de/regionalplanung/rrep-vp-2010.html>]

**Statistik M-V.** Landesamt für Statistik Mecklenburg-Vorpommern.

[online: <http://www.statistik.m-v.de>]

**GeoPortal.MV.**

[online: <https://www.geoportal-mv.de/portal/Geodatenviewer/GAIA-MVprofessional>]

**BingMaps.**

[online: <https://www.bing.com/maps>]

**Googlemaps.**

[online: <https://www.google.de/maps/>]

**EG-WRRL.** EG-Wasserrahmenrichtlinie. Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik.\*

**EG- Vogelschutzrichtlinie.** Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten.\*

**FFH-Richtlinie.** Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen.\*

**ROG.** Raumordnungsgesetz.\*

**BauGB.** Baugesetzbuch.\*

**BauNVO.** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke.\*

**PlanZV.** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts.\*

**BNatschG.** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege.\*

**BBodSchG.** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten.\*

**BBodSchV.** Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung.\*

**BImSchG.** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge.\*

**BbergG.** Bundesberggesetz.\*

**WHG.** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts.\*

**BKleingG.** Bundeskleingartengesetz.\*

**NatSchAG M-V.** Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes.\*

**DSchG.** Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern.\*

**LBauO M-V.** Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern.\*

\* In der jeweils zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses gültigen Fassung.



## **ANLAGEN**

- Anlage 1** Kartierung des Wohnraumbestandes in den Ortsteilen Lütow, Neuendorf und Netzelkow (Stand August / September 2017)